R

Lan. Pélissier L.E.
HONORÉ MERCIER,
AVOCAT,
MONTREAL.

TRAITÉ THEORIQUE ET PRATIQUE

DE LA

RESPONSABILITÉ DES ARCHITECTES

ET DES

ENTREPRENEURS.

R

L'EX

D'UN

HONORÉ MERCIER
—AVOCAT,—
1592 NOTRE-DAME
MONTREAL.

TRAITÉ THÉORIQUE ET PRATIQUE

DE LA

RESPONSABILITÉ DES ARCHITECTES

ET DES

ENTREPRENEURS,

CONTENANT

L'EXPOSÉ RAISONNÉ DES RÈGLES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES AYANT RAPPORT AU LOUAGE D'OUVRAGE ET AUXQUELLES SONT ASSUJETTIS LES ARCHITECTES, LES ENTREPRENEURS ET LES INGÉNIEURS-CIVILS,

SUIVI

D'UN APPENDICE CONTENANT LES RÈGLEMENTS CONCERNANT LA CONSTRUCTION DES MAISONS À MONTRÉAL,

PAR

L. E. PELISSIER.
Avocat, à Montréal

MONTRÉAL:
A. PÉRIARD, LIBRAIRE-ÉDITEUR
23, RUE SAINT-JACQUES.

1891

KEQ865
P45
1891
C.2
***

Enregistré, conformément à l'acte du Parlement du Canada, en l'année mil huit cent quatre-vingt-dix, par A. PÉRIARD, au bureau du Ministre de l'Agriculture, à Ottawa.

INTRODUCTION.

L'art de construire, pour être bien exercé, exige des connaissances techniques et légales qu'il importe aux architectes et aux entrepreneurs de posséder parfaitement. Il importe aussi à ces personnes de savoir quelles sont les obligations et les droits qui leur naissent des marchés qu'elles passent avec les propriétaires ; en d'autres termes, l'architecte et l'entrepreneur doivent connaître à quelle responsabilité ils s'exposent, lorsque, par ignorance de la loi et des règles de l'art de construire, ils édifient des ouvrages que réprouve l'intérêt public et privé ; en d'autres termes encore, il importe aux architectes et aux entrepreneurs de savoir comment acquérir, conserver et exercer utilement les droits que la loi leur accorde de se faire payer par préférence à tout autre sur la plus-value de leurs travaux. Ces règles, ces obligations et ces droits, voilà l'objet principal de ce traité.

On sera, peut être, tout d'abord étonné de la nouveauté du système que nous défendons au sujet des risques de l'ouvrage avant l'acceptation par le maître ; mais on reconnaîtra, bientôt après, que ce système était suivi en droit romain et sous l'ancien droit français, et qu'il a, en outre, l'avantage d'être conforme aux

principes généraux de notre droit. Nous avons déjà rallié plusieurs partisans à ce système.

Ayant préparé ce traité autant à l'intention de l'avocat et du notaire qu'à celle de l'architecte et de l'entrepreneur, nous comptons donc qu'il leur sera, à tous, de quelque utilité.

MONTRÉAL, Septembre 1890.

L. E. PÉLISSIER.

TABLE DES MATIÈRES.

PAGES

INTRODUCTION 1

PREMIÈRE PARTIE

Des locateurs d'ouvrage et du contrat de louage d'ouvrage 1

CHAPITRE PREMIER

Définition de l'architecte et de l'entrepreneur 1

CHAPITRE DEUXIÈME

Règles générales applicables au louage d'ouvrage 4

SECTION PREMIÈRE

Capacité légale de contracter 4

§ 1

Caractère juridique des architectes et des entrepreneurs 5

SECTION DEUXIÈME.

Le louage d'ouvrage doit avoir un consentement libre, une cause et un objet déterminés et licites 8

CHAPITRE TROISIÈME

Règles spéciales applicables au contrat de louage d'ouvrage 10

SECTION PREMIÈRE

Pour qu'il y ait louage d'ouvrage il faut que le travail soit ordonné.. 10

PAGES

§ 1

Le louage d'ouvrage peut être ordonné de deux manières 12

SECTION DEUXIÈME

Quel doit être l'objet du louage d'ouvrage 13

CHAPITRE QUATRIÈME

Le contrat ayant pour objet la construction d'une chose immobilière est toujours un louage d'ouvrage 15

SECTION PREMIÈRE

En fait d'entreprise de meubles, si l'ouvrier fournit la matière, c'est une vente 15

SECTION DEUXIÈME

En fait d'entreprise d'immeubles, si l'entrepreneur fournit les matériaux, c'est un louage 16

CHAPITRE CINQUIÈME

Des risques de la chose avant réception 21

SECTION PREMIÈRE

Sous le droit romain, la chose était aux risques du maître avant la réception 23

SECTION DEUXIÈME

Sous l'ancien droit, la chose était aux risques du maître avant la réception 25

SECTION TROISIÈME

Théorie de nôtre code en matière de risques 28

§ 1

De l'ouvrier qui se charge de façonner et de fournir certains matériaux 32

§ 2

De l'ouvrier qui se charge de façonner certains matériaux appartenant au maître 34

§ 3 PAGES

De l'entrepreneur d'ouvrages immobiliers 36

§ 4

Des matériaux non encore employés et de ceux provenant d'une démolition 42

§ 5

Risques à la charge du maître quant à certains ouvrages mobiliers.. 43

DEUXIÈME PARTIE,

Obligations générales des architectes et des entrepreneurs ainsi que du maître 45

CHAPITRE PREMIER

Obligation de bien faire l'ouvrage 45

SECTION PREMIÈRE

L'ouvrage doit être solide et fait d'après les règles de l'art 46

§ 1

Obligation de l'architecte dressant un plan 47

§ 2

Obligation de l'architecte conduisant l'ouvrage 49

§ 3

Obligations de l'entrepreneur 50

CHAPITRE DEUXIÈME

Connaissances nécessaires à l'architecte et à l'entrepreneur 52

SECTION PREMIÈRE

Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux 52

SECTION DEUXIÈME

Des servitudes établies par la loi 55

SECTION TROISIÈME

De la distance et des ouvrages intermédiaires pour certaines constructions 62

PAGES

SECTION QUATRIÈME

Des vues sur la propriété du voisin 63

SECTION CINQUIÈME

Des égouts des toits 64

SECTION SIXIÈME

Servitudes spéciales 65

CHAPITRE TROISIÈME

De l'acceptation de l'ouvrage par le maître 67

SECTION PREMIÈRE

Effet de l'acceptation 67

SECTION DEUXIÈME

Différentes manières d'accepter un ouvrage 69

§ 1

De l'acceptation partielle 69

§ 2

Les entrepreneurs particuliers doivent faire accepter leurs travaux par l'entrepreneur général et celui-ci par le maître 70

§ 3

Le maître qui paie sans protester contre les malfaçons évidentes perd son recours contre l'entrepreneur 71

SDCTION TROISIÈME

Refus du maître d'accepter l'ouvrage 73

SECTION QUATRIÈME

Refus du maître de payer l'entrepreneur après acceptation 74

SECTION CINQUIÈME

Lorsqu'il y a une clause que le paiement se fera après l'acceptation de l'ouvrage par un certain architecte 74

PAGES

SECTION SIXIÈME

Lorsque l'entrepreneur s'est engagé à faire les réparations après l'acceptation 75

CHAPITRE QUATRIÈME

Retard dans la livraison de l'ouvrage et ses effets 76

CHAPITRE CINQUIÈME

Obligations du propriétaire 81

SECTION PREMIÈRE

Paiement du prix de l'ouvrage 81

SECTION DEUXIÈME

Lorsque la date du paiement n'est pas fixée 82

SECTION TROISIÈME

Clause de paiements partiels 83

SECTION QUATRIÈME

Le maître doit le prix même si l'ouvrage périt 83

SECTION CINQUIÈME

Des changements ou des augmentations au plan 84

§ 1

Des soumissions de marchés 84

§ 2

Quand le maître doit-il le prix des augmentations 86

§ 3

Des changements ou augmentations nécessaires et imprévues 89

CHAPITRE SIXIÈME

De la résolution du contrat de louage d'ouvrage 92

PAGES

SECTION PREMIÈRE

De la résolution par le consentement des parties 92

SECTION DEUXIÈME

De la résolution par la volonté unilatérale du maître 93

§ 1

De la résolution provoquée par l'acte de l'entrepreneur ou de l'architecte..... 95

SECTION TROISIÈME

De la résolution par l'effet de la confusion 99

SECTION QUATRIÈME

De la résolution par l'effet d'un jugement 99

SECTION CINQUIÈME

De la résolution par la mort d'une des parties 100

§ 1

Si la mort du locateur d'ouvrage résout le contrat de louage d'ouvrage 100

§ 2

Si la mort du maître résout le contrat de louage d'ouvrage..... 102

§ 3

Des effets de la résolution du contrat de louage d'ouvrage à raison de la mort du maître ou du locateur d'ouvrage 103

SECTION SIXIÈME

De la résolution du contrat de louage d'ouvrage par un évènement qui en empêche l'exécution 104

CHAPITRE SEPTIÈME

De la garantie décennale imposée à l'architecte et à l'entrepreneur en faveur de certains ouvrages 106

SECTION PREMIÈRE

Des ouvrages en faveur desquels s'applique la garantie décennale... 108

SECTION DEUXIÈME

PAGES

Des personnes qui sont soumises pendant dix ans à la garantie de leurs ouvrages 111

§ 1.

Les locateurs d'ouvrages immobiliers et généralement les architectes et les entrepreneurs généraux et particuliers sont soumis à la garantie de dix ans 111

§ 2

Les sous-entrepreneurs ne sont pas soumis à la garantie de dix ans. 113

§ 3

Les architectes et les entrepreneurs qui prêtent leur travail et leur industrie gratuitement ne sont pas soumis à la garantie de dix ans 115

§ 4

Les ingénieurs-civils sont soumis à la garantie de dix ans 115

SECTION TROISIÈME

Des cas où il y a violation de la garantie de dix ans 116

§ 1

Vices du plan 116

§ 2

Vices du sol 121

§ 3.

Des vices de la matière 123

§ 4.

Des vices de construction 124

SECTION QUATRIÈME

Nature et durée de la responsabilité qui incombe à l'architecte et à l'entrepreneur 129

§ 1

L'architecte et l'entrepreneur sont responsables solidairement 130

§ 2

Durée da la garantie de l'action en responsabilité 135

§ 3 PAGES

Si les articles 1688 et 2259 établissent une présomption de faute contre l'entrepreneur et l'architecte 143

CHAPITRE HUITIÈME

Du privilège des architectes et entrepreneurs 150

SECTION PREMIÈRE

Des personnes qui ont droit de privilège sur leurs travaux 151

§ 1

Du privilège de l'architecte 151

§ 2

Du privilège des constructeurs 153

§ 3

Du privilège des ouvriers 154

§ 4

Du privilège des fournisseurs de matériaux 156

§ 5

Du privilège des prêteurs de deniers 156

SECTION DEUXIÈME

Des formalités qu'il faut observer pour acquérir et conserver un privilège de constructeur 158

§ 1

Nomination d'un expert pour constater l'état des lieux avant l'exécution des travaux 159

§ 2

Rédaction d'un procès-verbal 160

§ 3

De l'enregistrement de ce procès-verbal 161

§ 4

Seconde nomination d'un expert 163

§ 5

Procès-verbal de vérification, de réception et d'estimation des travaux 164

§ 6 PAGES

De l'enregistrement du second procès-verbal 165

SECTION TROISIÈME

De l'effet et de l'étendue du privilège du constructeur 165

CHAPITRE NEUVIÈME

Des diverses actions de l'architecte, de l'entrepreneur et de l'ouvrier. 170

APPENDICE

Règlement concernant la construction des bâtiments à Montréal..... 173

Table Alphabétique 199

RESPONSABILITÉ

DES

ARCHITECTES ET DES ENTREPRENEURS.

PREMIÈRE PARTIE

DES LOCATEURS D'OUVRAGE ET DU CONTRAT DE LOUAGE D'OUVRAGE.

CHAPITRE PREMIER

DÉFINITION DE L'ARCHITECTE ET DE L'ENTREPRENEUR.

Qu'est-ce qu'un architecte ? Qu'est-ce qu'un entrepreneur ? Deux questions auxquelles il faut d'abord répondre par deux définitions, qui, de même que des flambeaux, serviront quelquefois à éclairer la voie des conséquences.

L'architecte est une personne qui, moyennant un certain prix, se charge de dresser des plans et devis pour les constructions et d'en surveiller ou d'en conduire les travaux. Cependant, un architecte peut ne dresser que les plans et devis, et un autre architecte surveiller ou conduire l'exécution de ces plans et devis ; ces diverses opérations font naître des obligations

spéciales à chacune d'elles, comme nous le verrons plus tard.

L'architecte peut, en outre, se charger de la façon d'un ouvrage ; mais alors il assume la qualité d'entrepreneur.

Or, un entrepreneur est celui qui se charge *principalement* de faire quelque ouvrage pour un autre, moyennant un certain prix que ce dernier s'oblige de payer.

Ces définitions nous présentent les éléments constitutifs du contrat de louage d'ouvrage que l'article 1602 définit : " un contrat par lequel l'une des parties, appelée locateur, s'engage à faire quelque chose pour l'autre, qui est appelée locataire, moyennant un prix que cette dernière s'oblige de payer." Cette espèce de contrat diffère quelque peu du contrat de louage de chose.

" Le contrat de louage d'ouvrage, dit Pothier, diffère principalement du contrat de louage de chose, en ce que c'est l'usage d'une chose accordée pour un certain prix au conducteur, qui fait la matière de celui-ci, et que c'est un ouvrage donné à faire qui fait la matière de celui-là. Dans l'un, *res utenda datur*, dans l'autre, *res facienda datur*" (1). Mais, comme le fait remarquer Domat, " toutes ces espèces de conventions ont cela de commun qu'en chacune l'un jouit de la chose de l'autre, ou use de son travail pour un certain prix, et c'est pour cette raison que dans le droit romain elles sont toutes comprises sous le nom de louage et de conduction" (2).

D'après l'article 1602 que nous venons de rapporter, celui qui entreprend un ouvrage s'appelle locateur, et

(1) 4 Pothier-Bugnet, nº 393, p. 133.

(2) Domat, liv. 1, tit. 4.

locataire, celui pour lequel il est entrepris. Il en était autrement dans l'ancien droit : on appelait locateur ou bailleur celui qui donnait l'ouvrage à faire, et conducteur ou preneur, celui qui entreprenait l'ouvrage (1).

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 392, p. 133.

CHAPITRE DEUXIÈME

RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES AU LOUAGE D'OUVRAGE.

Des règles générales et des règles spéciales gouvernent les contrats de louage d'ouvrage. Les premières sont celles qui sont communes à tous les contrats, les secondes sont celles qui naissent de la nature particulière du louage d'ouvrage.

SECTION PREMIÈRE

Capacité légale de contracter.

La première des règles générales applicables au louage d'ouvrage est celle qui regarde la capacité légale de contracter : chaque partie contractante doit en être douée légalement. Or, d'après l'article 986, sont incapables de contracter : les mineurs en général ; les interdits ; les femmes mariées, sauf en certains cas ; ceux à

qui des dispositions spéciales de la loi défendent de contracter, à raison de leurs relations ensemble, par exemple, un échevin avec la corporation municipale dont il fait partie (1); les personnes aliénées ou souffrant d'une aberration temporaire causée par maladie, accident, ivresse ou autre cause, ou qui, à raison de la faiblesse de leur esprit, sont incapables de donner un consentement valable.

" L'incapacité des mineurs et des interdits pour prodigalité, dit l'article 987, est établie en leur faveur. Ceux qui sont capables de contracter ne peuvent opposer l'incapacité des mineurs ou des interdits avec qui ils ont contracté." De tels engagements ne sont qu'annulables, tandis que ceux contractés avec les autres incapables mentionnés plus haut sont nuls de plein droit, et la nullité en peut être invoquée par l'une ou l'autre des parties.

Ici s'élève la question de savoir quelle est la qualité juridique des architectes et des entrepreneurs ; en d'autres termes, ces personnes sont-elles commerçantes ou non commerçantes ?

§ 1.

Caractère juridique des architectes et des entrepreneurs.

D'abord, les architectes, tels que nous les avons définis plus haut, sont-ils commerçants ? Nous répondrons immédiatement non.

En effet, on appelle commerçants ceux qui font

(1) Stephens *vs* Hurteau, C. de Rev., Montréal, mars 1890.

profession habituelle d'exercer des actes de commerce. Or, un acte est réputé commercial soit par la loi ou par sa nature propre. Par la loi, comme les lettres de change, etc. ; par sa nature propre, lorsque celui qui l'exerce n'a d'autre but que de faire un profit en se procurant, comme simple intermédiaire, une chose non immobilière destinée à l'utilité d'un autre. Ainsi, l'esprit de lucre et la transition par intermédiaire constituent les éléments essentiels de tout acte de commerce. Ce n'est pas, par conséquent, un acte de commerce que de vendre ou louer ce que j'avais d'abord acheté ou loué pour mon utilité personnelle, parce que la revente n'est qu'un fait occasionnel, et non la cause finale de mon achat de cette chose, encore que j'aie revendu avec bénéfice ; ce n'est pas non plus faire acte de commerce que de vendre les produits de ma ferme, parce que je vends, non ce que j'ai acquis par achat, mais ce qui m'a toujours appartenu par propriété.

De même en est-il pour l'architecte : il loue son travail et son industrie, les connaissances et les aptitudes qui lui sont propres, choses qu'il ne tient que par lui-même et dont il procure lui-même directement l'usage à d'autres. L'architecte n'est donc pas commerçant.

Par conséquent, les architectes mineurs n'ont pas la capacité légale de contracter, et il serait imprudent pour un propriétaire de traiter avec eux.

Mais, si un architecte faisait aussi profession, non pas seulement habituelle, mais occasionnelle, de se charger de la construction des ouvrages et d'en fournir les matériaux nécessaires, il assumerait, comme nous l'avons dit plus haut, la qualité d'entrepreneur et exercerait, de même que ce dernier, des actes de commerce et serait soumis aux mêmes règles, du moins quant à

la part qu'il usurpe dans le domaine de l'entrepreneur, ainsi que nous allons le voir.

L'entrepreneur qui se charge principalement de faire quelque ouvrage, non par lui-même, mais par des ouvriers ou manœuvres, sous sa direction, est un commerçant, parce qu'il fait des actes de commerce. En effet, il spécule sur le travail de ceux qu'il emploie, non pour lui, mais pour l'utilité d'un autre. On peut ici distinguer facilement les deux éléments constitutifs de tout acte de commerce dont nous avons parlé plus haut en discutant la qualité juridique de l'architecte.

L'entrepreneur dans le sens que nous venons d'indiquer est donc commerçant (1). Bien plus, le terme entrepreneur comprend naturellement, à notre sens, l'idée de commerçant ; et, comme souvent on se sert du mot *contracteur* pour dire entrepreneur, il s'en suit que le terme *contracteur* comprend aussi l'idée de commerçant, malgré qu'un arrêt ait déjà décidé le contraire (2). Or, les mineurs pouvant être commerçants et faire valablement des actes de commerce, aussi bien que le feraient des majeurs, il s'en suit que les mineurs peuvent être entrepreneurs et ont, de même que les majeurs, la capacité légale de contracter pour les affaires relatives à leur commerce. C. C. 323.

De même en serait-il pour les femmes mariées qui feraient le même commerce, leurs engagements relatifs à ce commerce seraient valables, même sans l'autorisation du mari. C. C. 179.

Une autre conséquence importante découle de cette qualité juridique des entrepreneurs. Ils sont, quant à

(1) 1 Pardessus, *Droit Com.*, nos 33, 36.

(2) Valin *vs* O'Brien, 18 R. L., 568.

la preuve de leurs engagements, soumis aux règles du droit commercial, qui admet la preuve testimoniale quelle que soit la valeur du contrat C. C. 1233 (1).

SECTION DEUXIÈME

Le louage d'ouvrage doit avoir un consentement libre, une cause et un objet déterminés et licites.

Une seconde condition de la validité du contrat de louage d'ouvrage, c'est un consentement donné légalement. La loi exige que tout consentement des parties contractantes porte sur un même objet et ait certaines formes extrinsèques. Par exemple, il n'y aurait pas consentement valable si, au lieu de donner à quelqu'un une chose pour la travailler, je croyais la lui confier en dépôt ; il y aurait là une erreur qui vicierait le consentement et aucun contrat ne serait formé. C. C. 992.

Pour être valable le consentement doit aussi être libre, c'est pourquoi un consentement obtenu par dol ou fraude, crainte ou violence, est nul, puisque dans ces cas il y a toujours violation de cette liberté. Les formes extrinsèques consistent dans la manière dont ce consentement est donné, par écrit ou verbalement.

Dans le contrat de louage d'ouvrage, il peut être donné dans l'une ou l'autre forme. Il est toujours

(1) Leggs & Railway Company, 24 L. C. J., 98 ; Morgan *vs* Turnbull, 11 L. N., 317—*Contra*, Chevrefils *vs* Les Syndics de la paroisse de Ste-Helène, 2 R. L., 161 ; Cass., 25 août 1862 (Dev.) 62-1-1030.

prudent toutefois de se procurer un écrit pour faciliter la preuve des engagements de chaque partie.

Le contrat de louage d'ouvrage doit encore avoir pour objet des choses qui soient dans le commerce, c'est-à-dire qui n'en sont pas exclues par aucune loi particulière ou par leur destination spéciale.

L'objet du contrat doit aussi être déterminé, ou du moins être susceptible de l'être.

Il doit être possible, parce que à l'impossible nul n'est tenu. Si cette impossibilité n'était cependant que relative, celui qui se chargerait de l'exécution d'un ouvrage impossible, quant à lui, devrait s'imputer à tort de s'être engagé imprudemment, et il pourrait être tenu responsable des conséquences de l'inexécution de son obligation.

Aucune obligation sans cause : par conséquent, pour être valable, le contrat de louage doit avoir une cause et cette cause doit être licite.

Egalement, le contrat de louage d'ouvrage doit avoir un objet licite et non contraire à la loi.

Dans cette espèce de contrat la cause consiste dans un prix fixé à l'avance ou qui puisse l'être plus tard par experts ou autrement. Le prix est essentiel, autrement ce serait un mandat ; ce prix doit en outre consister en une certaine somme d'argent, selon Pothier (1).

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 400, p. 136.

CHAPITRE TROISIÈME

RÈGLES SPÉCIALES APPLICABLES AU CONTRAT DE LOUAGE D'OUVRAGE.

A raison de la responsabilité extraordinaire qui pèse sur les locateurs d'ouvrage, il importe de déterminer exactement d'après quelles règles on les reconnaîtra des autres locateurs.

SECTION PREMIÈRE

Pour qu'il y ait louage d'ouvrage il faut que le travail soit ordonné.

Un ouvrage n'est que le résultat d'une ou de plusieurs opérations qui, elles-mêmes, ne sont que la manifestation du travail. Considéré comme moyen de l'opération on dira que le travail est *mécanique*, et considéré comme fin de l'opération on dira qu'il est *ordonné*. Malgré que physiquement on ne puisse diviser ces deux espèces de

travail, on le peut logiquement. C'est là, croyons-nous, la raison de la distinction que fait notre code entre le louage de services personnels et le louage d'ouvrage.

En effet, dans le premier cas, le locateur, qu'on l'appelle ouvrier, serviteur ou domestique, ne procure que l'usage d'un travail dont le maître ordonne la direction selon la fin qu'il se propose, comme il ferait d'un instrument, et c'est pour cela qu'il est mécanique ; tandis que, dans le second cas, le locateur, qui s'appelle généralement architecte ou entrepreneur, procure l'usage d'un travail effectué sous sa propre direction, d'après un certain ordre convenu avec le maître, abstraction faite des opérations nécessaires pour le produire ; on considère alors plutôt le résultat que les moyens de se le procurer ; c'est pourquoi nous l'avons appelé travail ordonné.

La règle est donc maintenant facile à poser : pour qu'il y ait louage d'ouvrage il faut qu'il y ait louage de travail ordonné.

Ainsi, il y a louage d'ouvrage lorsque quelqu'un, après s'être proposé une fin déterminée, charge une autre personne de l'atteindre pour lui. Et, comme toute fin qu'on se propose implique nécessairement l'idée d'un certain ordre qui y conduit, pour arriver à telle fin il faudra suivre tel ordre.

Par conséquent, pour constituer un louage d'ouvrage, il est essentiel que le maître et l'entrepreneur s'entendent *sur l'ordre* ou le *plan* d'après lequel la chose doit être faite ; en d'autres termes, il est essentiel que le maître charge l'entrepreneur, qui accepte, de réaliser un plan. C'est ce qu'indique sommairement notre Code sous le titre de " Louage par devis et marchés." En effet, le devis n'est que l'amplification d'un plan, c'est

le mémoire détaillé des travaux à faire et des matériaux à employer. Cependant il n'est pas essentiel que le plan soit tracé sur le papier pour constituer le contrat de louage d'ouvrage (1), car les parties pourraient convenir que la chose qui doit être faite le sera semblable à une autre qui est déjà faite et connue d'elles. En effet, un propriétaire peut charger un entrepreneur, et celui-ci accepter, de faire une maison sur le plan d'une autre maison déjà construite, sans plus d'indication. Il n'est pas non plus essentiel qu'un ouvrage soit entrepris à forfait (2) ; les articles 1684, 1690, 1691 et 1696 où il est fait mention du prix fait, forfait ou, ce qui est la même chose, du prix fixe, n'ont rapport qu'à certaines espèces de louage d'ouvrage, comme nous le démontrerons plus loin.

§ 1

Le louage d'ouvrage peut être ordonné de deux manières.

Ainsi donc, un architecte ou un entrepreneur peuvent se charger de la construction d'un édifice, moyennant un prix qui peut être déterminé de deux manières principales : d'après la valeur et la durée du

(1) 6 Marcadé, n° 1, p. 557.

(2) 2 Guillouard, n° 879 ; 1 Fremy-Ligneville et Perriquet, n°s 84, 95 et 140 ; Masselin, n° 9 ; 26 Laurent, n°s 41, 45, 50 ; 7 Colmet de Santerre, n° 245 ; 4 Aubry & Rau, § 3 et 4, p. 531 texte et note 24 ; 2 Troplong, *Louage* n° 1001 ; Dalloz, *Louage d'ouvrage*, n° 138 ; 2 Duvergier, n° 353 ; 3 Delvincourt, n° 216 ; Fraissaingea, n° 35, 36 ; Sirey, 1835, 1, 174 ; 1839, 1, 180 ; 1851, 1, 393 ; 1842, 2, 73 ; J. Palais, 43, 2, 65 ; Recueil de Rouen, 184, p. 117 ; Sirey, 1851, 1, 97 ; 6 Marcadé, p. 661.

temps consacré à l'ouvrage, comme si je stipule qu'on me paiera un ouvrage à raison du nombre de journées que j'y aurai consacrées ; ou d'après la valeur probable de l'ouvrage, calculée au moment du contrat : c'est alors le forfait, soit que le tout soit considéré abstraction faite des parties, en bloc ; soit que les parties égales soient prises comme unité de valeur, et c'est alors un ouvrage fait à la mesure, à la toise, à la série de prix. Le contrat de louage d'ouvrage étant un contrat de bonne foi, chaque partie a droit de recevoir autant que ce qu'elle donne. Aussi croyons-nous que le prix, considéré d'après la valeur et la durée du temps consacré à un ouvrage, est plus juste que le prix à forfait, et plus conforme à la nature du contrat ; car, dans le premier cas, le prix sera toujours l'équivalent de la valeur de l'ouvrage, tandis que, dans l'autre cas, par une erreur de calcul ou autrement, le prix peut être plus ou moins élevé que la valeur de l'ouvrage.

SECTION DEUXIÈME

Quel doit être l'objet du louage d'ouvrage.

Si la condition d'un travail ordonné est l'élément essentiel de tout louage d'ouvrage, il faut encore pour constituer l'espèce de louage que nous traitons, une autre condition aussi essentielle : il faut que l'ouvrage ait pour objet une chose immobilière. C'est alors seulement que le locateur est soumis à la garantie de dix

ans imposée par les articles 1688 et 2259, à la différence du louage d'ouvrage ayant pour objet une chose mobilière, où le locateur n'est soumis à aucune garantie après la réception des travaux.

CHAPITRE QUATRIÈME

LE CONTRAT AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D'UNE CHOSE IMMOBILIÈRE EST TOUJOURS UN LOUAGE D'OUVRAGE.

Nous avons en commençant défini l'entrepreneur : une personne qui se charge principalement de faire quelque chose pour un autre, moyennant un prix que ce dernier s'oblige de payer ; nous avons encore dit que, comme tel, il était locateur d'ouvrage soumis aux règles du contrat de louage d'ouvrage. Or, il peut arriver que l'entrepreneur se charge de fournir, outre son travail, les matériaux de construction. Ce cas est prévu par l'article 1683 : " Lorsque quelqu'un, dit cet article, entreprend la construction d'une bâtisse ou autre ouvrage par devis et marché, il peut être convenu ou qu'il fournira son travail et son industrie seulement, ou qu'il fournira aussi les matériaux."

SECTION PREMIÈRE

En fait d'entreprise de meubles, si l'ouvrier fournit la matière c'est une vente.

La question se présente alors de savoir si, dans ces circonstances, le contrat conserve sa nature de louage

d'ouvrage ? Une distinction est nécessaire, suivant nous, pour résoudre cette question, qui est très controversée par les commentateurs du Code Napoléon : ou l'entreprise a pour objet une chose mobilière par nature ou par destination ; ou elle a pour objet une chose immobilière par nature.

Dans le premier cas il n'y a pas de doute que c'est une vente, si l'ouvrier, outre son travail, fournit la matière principale ; et, pour parler comme Domat (1) : " on peut dire que dans le temps de la convention, c'est comme un louage et un bail à prix fait, et que dans l'exécution c'est comme une vente," vente d'une chose travaillée, vente d'une chose future.

Dans l'autre cas nous n'hésitons pas à affirmer que c'est toujours un contrat de louage d'ouvrage.

SECTION DEUXIÈME

En fait d'entreprise d'immeubles, si l'entrepreneur fournit les matériaux, c'est un louage.

En effet, dans les entreprises qui ont pour objet la construction d'une chose immobilière, comme nous l'avons déjà dit, c'est le travail et l'industrie de l'entrepreneur, appliqués à donner une forme au fonds du propriétaire, que l'on considère surtout ; car bâtir sur un fonds n'est autre chose que la transformation de ce fonds au moyen de l'accession. C'est donc le fonds qui fait la

(1) Domat, liv. 1, tit. 4 s. 7, § 3, n. c.

matière principale de la transformation, puisqu'il en est le sujet substantiel. Quant aux matériaux fournis pour la formation de l'édifice ils sont, comme l'édifice lui-même, l'accessoire du fonds : *ædificium solo cedit.*

" Le bâtiment, dit Merlin, au mot *Bâtiment*, p. 61, est toujours l'accessoire du fonds sur lequel il est construit." Par conséquent, lorsqu'un entrepreneur se charge de construire un édifice et d'en fournir les matériaux, quelle sera sa principale obligation ?

Un tel contrat contient bien, à la vérité, deux obligations distinctes : une obligation de faire, qui caractérise le contrat de louage, et une obligation de donner ou de fournir, qui caractérise le contrat de vente ; mais comme l'entrepreneur ne vend pas la matière principale, le fonds, son obligation de donner n'est qu'un accessoire du contrat qui produit principalement l'obligation de faire. Et si l'obligation de faire est l'objet principal de ce contrat on dira donc que c'est un contrat de louage d'ouvrage : *accessorium sequitur principale* (1).

Même dans les entreprises d'ouvrage ayant pour objet une chose mobilière, si la matière principale est fournie par le maître, les auteurs s'accordent à dire que le contrat conserve sa nature de louage d'ouvrage, encore que l'ouvrier fournisse la matière accessoire. Ainsi, dit Marcadé, " quand je livre au tailleur le drap dont il me fait un habit, il y a louage, quoique l'ouvrier fournisse la doublure, les boutons et autres garnitures, parce que ces choses ne sont que des accessoires" (2).

Soit, donc, que l'entrepreneur fournisse ou non les

(1) 6 Marcadé, p. 558.

(2) 6 Marcadé, p. 558.

matériaux, lorsqu'il se charge de la construction d'un édifice, c'est toujours un contrat de louage d'ouvrage. C'est pourquoi nous avons souligné le mot *principalement* dans la définition que nous avons donnée de l'entrepreneur, définition qui s'applique par conséquent à tous les cas dont parle l'article 1683.

Quoique la distinction que nous avons faite, entre les ouvrages ayant pour objet une chose mobilière et ceux ayant pour objet une chose immobilière, ne se trouve nulle part expressément formulée, elle résulte clairement des exemples que nous en donnent les auteurs : " Si l'ouvrier, dit Domat, donne toute la matière et son ouvrage tel qu'il en a été convenu, pour un certain prix : comme si un orfèvre se charge de faire de la vaisselle d'argent de telle façon, et pour un tel prix, et fournit l'argent, ce sera une vente et non un louage ; mais si on fournit l'argent à l'orfèvre ce sera un louage" (1).

C'était aussi le sentiment des jurisconsultes romains :

" *Si cum aurifice convenerit, ut is ex auro suo annulos mihi faceret certi ponderi certæque formæ, et acceperit, verbi gratia, trecenta : utrum emptio et venditio sit, an locatio et conductio ; sed placet unum esse negotium, et magis emptionem et venditionem esse. Quod si ego aurum dedero, mercede pro opera constituta, dubium non est quin locatio et conductio sit*" (2).

Au contraire, " si un architecte qui entreprend un bâtiment se charge de fournir les matériaux, ce sera un louage et non une vente, quoiqu'il semble vendre ses matériaux ; car outre que la principale obligation est de donner sa conduite pour le bâtiment, il ne vend

(1) Liv. 1, tit, 4, s. 7, § 3 ; 4 Pothier-Bugnet, p. 134, n° 394.
(2) I. 2, § 1, *loc. cond.*

pas le fonds dont le bâtiment n'est qu'un accessoire"(1). C'était aussi l'opinion de Pothier à l'endroit cité plus haut. Et tous deux, Domat et Pothier, n'ont fait que traduire le droit romain : *Cum insulam ædificandam loco, ut suâ impensâ conductor omnia faciat, proprietatem quidem eorum ad me transfert, et tamen locatio est. Locat enim artifex operam suam, id est, faciendi necessitatem*" (2). Voilà qui est précis. C'est encore l'opinion de Marcadé (3) et de Troplong (4).

Cependant des auteurs d'une grande autorité, et notamment Laurent (5), oubliant la distinction qu'il y avait à faire selon l'objet mobilier ou immobilier de l'entreprise, ont soutenu qu'il y avait vente dans le contrat pour l'entreprise d'une construction, lorsque l'entrepreneur fournissait tous les matériaux. Mais leurs arguments n'ont pas su nous convaincre et nous maintenons l'opinion contraire d'où nous tirerons des conséquences très importantes, quant aux risques de l'ouvrage avant la réception solennelle.

(1) Domat, Liv. 1, tit. 4, s. 7 § 4.
(2) I. 22, § 2.
(3) 6 Marcadé, p. 558.
(4) Troplong, *Louage*, t. 2, n° 964.
(5) 26 Laurent, N° 5.

CHAPITRE CINQUIÈME.

DES RISQUES DE LA CHOSE AVANT RÉCEPTION.

Nous arrivons maintenant à l'importante question de savoir aux risques de qui est l'ouvrage non encore *accepté*.

Nous venons de voir que dans les entreprises dont l'objet principal est la confection d'une chose immobilière par nature, il y a contrat de louage d'ouvrage, encore que l'entrepreneur se charge de fournir la matière. Tirons les conséquences de ce principe.

Répondant à la question que nous venons de poser, voici ce que disaient nos codificateurs :

" Il existe beaucoup d'incertitude sur le sens précis des auteurs sous l'ancien droit, relativement aux règles sur la responsabilité des ouvriers, aux cas de pertes provenant des causes autres que celles résultant de la faute des parties. Il est néanmoins assez certain que lorsque l'ouvrage est entrepris autrement que par contrat pour le compléter et livrer comme un tout, la perte tombe sur celui qui fait faire l'ouvrage, soit que les matériaux soient fournis par lui ou par l'entrepreneur. Le doute a lieu dans le cas où l'ouvrage doit être parfait et livré en bloc, *per aversionem*. Ce cas n'est pas clairement distinct dans les passages où Domat et

Pothier traitent de ce sujet ; mais si l'on considère les expressions de ce dernier dans son traité " Du Louage," n° 436, elles semblent justifier non-seulement la règle contenue dans l'article 73, mais encore celle de l'article 74*a*. A l'égard de la règle énoncée dans l'article 73 relative aux cas où l'ouvrier fournit les matériaux, Troplong, qui a si bien discuté ces questions, déclare qu'elle est d'accord avec le droit romain qu'il cite et avec l'opinion de Pothier ; mais il dit aussi qu'il y a divergence entre le nouveau et l'ancien droit, dans l'article 1790 qui est notre article 74*a* ; la règle de l'ancien droit étant, suivant lui, que dans le cas où l'ouvrage doit être complété et livré parfait, et que celui qui a donné l'ouvrage à faire fournit les matériaux, c'est sur lui seul que tombe la perte, pendant que dans le nouveau droit, elle doit être supportée par l'ouvrier. Le No 436 du Louage, de Pothier, ne contient pas une telle distinction en propres termes, quoiqu'elle puisse s'inférer de sa manière générale de traiter ce sujet. Il ne cite que la première clause de la loi 36 du Digeste, *Locati conducti*, qui a l'apparence d'être en contradiction avec la dernière partie de cette loi. Il est digne de remarque que le motif de cette règle est le même dans les deux systèmes de loi, savoir, que la perte tombe sur le maître, *res perit domino*. La difficulté consiste à déterminer quelle est des deux parties celle qui est propriétaire. Sous le point de vue de l'ancien droit, le locateur d'ouvrage qui fournit les matériaux est réputé propriétaire de l'ouvrage par accession, tandis que sous le nouveau droit, l'ouvrier, sous un marché de compléter et rendre un ouvrage parfait, en est réputé propriétaire jusqu'à sa délivrance. Cette dernière doctrine semble la plus sure et la plus logique ; car la règle générale du

droit de propriété par accession doit céder devant les règles particulières que se font les parties par leur contrat, et si le contrat porte que l'ouvrage ne doit être livré que lorsqu'il est parfait dans sa totalité, il semble qu'il devra nécessairement s'ensuivre que jusqu'à ce que l'ouvrage soit complété et délivré parfait, il appartient à l'ouvrier, comme les matériaux appartiennent au locataire qui les fournit."

" Les commissaires pleinement convaincus de cette incertitude (dont parle Duvergier, t. 2, n° 336) après toute la considération que demandait ce sujet et après beaucoup d'hésitation se sont crus justifiables, non-seulement d'adopter l'article 1790 du Code Napoléon, comme convenable et appuyé sur la raison, mais ils l'ont de plus soumis dans l'article 74*a*, non comme un amendement, à la loi en force, mais comme déclaratoire de la loi sur un point douteux." Rapport des codificateurs, 4e, p. 33.

Les articles 73 et 74*a*, suggérés par les commissaires ne sont autres,le premier que l'article 1684 et le second, que l'article 1686 de notre Code. Nous démontrerons bientôt jusqu'à quel point nos codificateurs son tombés dans l'erreur.

Comme nous l'avons déjà dit la question est controversée de savoir si c'est un contrat de louage d'ouvrage ou un contrat de vente lorsque l'entrepreneur, outre son travail, fournit aussi les matériaux de construction. Cependant tous les auteurs modernes que nous connaissons décident à l'unisson qu'en matière d'entreprise d'ouvrage, les risques de la chose donnée à faire sont, avant la réception par le maître, à la charge du locateur, quelle que soit la nature de cette chose. Ainsi, le locateur ne procure-t-il que son travail, il en perdra le

prix ; fournit-il en outre les matériaux, il perdra le tout, peu importe que l'objet de l'entreprise soit mobilier ou immobilier. Or, nous croyons que cette règle est trop absolue et que tous ces auteurs, et nos codificateurs avec eux, sont tombés dans une grave erreur en l'étendant aux architectes et aux entrepreneurs, tels que nous les avons définis.

C'est ce que nous allons démontrer d'après le droit romain, l'ancien droit français, le texte de notre code et l'esprit de la loi.

SECTION PREMIÈRE

Sous le droit romain la chose était aux risques du maître avant la réception.

En effet, sous le droit romain, un ouvrier se chargeait-il de confectionner certaine matière mobilière qu'il fournissait, on considérait qu'il y avait un contrat de vente, et, d'après les règles de la vente, on décidait que la chose, avant la délivrance, était aux risques du débiteur de cette chose.

Et comme on considérait, ainsi qu'il a déjà été dit, qu'il y avait louage d'ouvrage lorsque l'objet de l'entreprise était une chose immobilière à faire sur le fonds du maître, on décidait suivant les règles du contrat de louage, différentes de celles de la vente, que l'ouvrage était aux risques du maître pour tout ce que l'entrepreneur lui avait procuré de travail et de matériaux.

En effet, puisqu'il y avait lieu de distinguer à raison de la nature différente de ces contrats, les effets qu'ils produisent étant différents, il fallait aussi faire la distinction quant à ces mêmes effets. C'est d'ailleurs ce que les jurisconsultes romains, plus logiques en cela que nos auteurs modernes, n'ont pas manqué de faire, comme le prouvent les décisions que nous leur empruntons :

" *Marcius domum faciendam a Flacco conduxerat, deinde operis parte effectâ, terræ motu concussum erat ædificium. Massurius Sabinus, si vi naturali, veluti terræ motu, hoc acciderat, Flacci esse periculum* " (1).

L'exemple qui suit est encore plus précis en ce qu'il déclare formellement que la perte de l'ouvrage, survenue avant la réception par le maître, est à la charge de ce dernier, à moins que l'entrepreneur ne soit en faute :

"*Si rivum quem faciendum conduxeras et faceras antequam eum probares, labes corrumpit, tuum periculum est. Paulus : imo si soli vitio id accidit, locatoris erit periculum ; si operis vitio id accidit, tuum erit detrimentum* " (2).

Nous ne remarquons nulle part que les jurisconsultes romains aient différé sur ce point. La doctrine que nous soutenons était si bien admise qu'on se contente de l'exposer sans grands commentaires.

La solution était la même toutes les fois que le travail seul était procuré, à l'entreprise ou autrement, quelle que fût la nature mobilière ou immobilière de l'ouvrage ; à moins cependant que l'ouvrier n'eût entrepris de conserver, à ses risques et périls, la chose

(1) L. 59. *ff. loc.*

(2) L. 59. *ff. loc.*

jusqu'à l'acceptation par le maître. C'est ce que nous enseigne la loi 36 du Digeste, *Locati Conducti* (1).

Cette loi charge l'entrepreneur de la perte de la chose avant la vérification, parce qu'elle le présume en faute ; mais si l'entrepreneur prouve que la perte résulte d'un cas fortuit, alors la perte devient à charge au maître. Ainsi s'explique la contradiction qui semble exister entre la première et la seconde partie de cette loi. C'est aussi le sens que lui prête Pothier (2).

SECTION DEUXIÈME

Sous l'ancien droit, la chose donnée à faire était aux risques du maître avant la réception.

L'ancien droit français ne différait pas du droit romain sur le point que nous discutons. On tenait généralement qu'en matière de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction des édifices, le maître supportait seul la perte de l'ouvrage survenue avant verification, si la perte résultait d'un cas fortuit et que l'ouvrage était tel qu'il dût être.

(1) "Opus quod aversione locatum est, donec adprobetur, conductoris periculo est. Quod vero ita conductum sit, *ut in pedes mensurasve præstetur*, eatenus conductoris periculo est, quatenus admensum non sit, et in utraque causa nociturum locatori, si per eum steterit quominus opus adprobetur, vel admitiatur. Si tamen vi majore opus prius inter-ciderit, quam adproberetur, locatoris periculo est, nisi aliud actum sit. Non enim amplius praestari locatori oporteat, quam quod sua cura atque opera consecutus esset. L. 36. Si prius quam locatori opus probaretur, vi aliqua consumptum est, detrimentum ad locatorem ita pertinet, si tale opus fuit ut probari deberet. L. 37.

(2) 4 Pothier-Bugnet, n° 435.

Nous citerons le judicieux Domat, qui d'ailleurs n'a fait que traduire le droit romain : " Si on a donné quelque matière à un ouvrier pour faire un ouvrage à un certain prix de l'ouvrage entier, l'entrepreneur n'aura satisfait à son engagement et n'en sera déchargé qu'après que tout l'ouvrage étant vérifié, il se trouvera tel qu'il doive être reçu. Et si c'est un travail qui soit de plusieurs pièces, ou à la mesure, et à un certain prix pour chaque pièce ou chaque mesure, l'entrepreneur sera déchargé à proportion de ce qui sera compté ou mesuré et trouvé bien fait. Et il portera au contraire la perte de son ouvrage, et les dommages-intérêts du maître, s'il y en a, pour ce qui se trouverait n'être pas de la qualité dont il devait être. Que si dans l'un et l'autre cas de ces deux marchés la chose périt par un cas fortuit, avant que l'ouvrage soit vérifié, le maître en portera la perte, et devra le prix de l'ouvrage, surtout s'il était en demeure de le vérifier, si ce n'est qu'il parût que l'ouvrage ne fût pas tel qu'il dût être reçu " (1). Et à l'article suivant il résout très explicitement toute la question qui nous occupe :

" Si un architecte ayant entrepris de faire une maison ou autre édifice, et que l'ayant fait ou seulement une partie, il vienne à périr par un débordement, par un tremblement de terre ou autre cas fortuit, toute la perte sera pour le maître, et il ne laissera pas de devoir et les matériaux fournis par l'entrepreneur et ce qui se trouvera dû de la façon de l'édifice ; car la délivrance lui était faite de tout ce qui était bâti sur son fonds. Mais si le bâtiment périt par le défaut de l'ouvrage, l'architecte perdra son travail avec ce qui sera péri des

(1) Domat, liv. 1, tit. 4, s. 8, art. 8.

matériaux, et il sera de plus tenu du dommage que le maître en pourra souffrir " (1).

Cette doctrine était aussi partagée par Pothier : "L'ouvrage, dit-il, qui fait l'objet du contrat de louage, même avant qu'il soit reçu et même avant qu'il soit fini, est aux risques du locateur, en ce sens que s'il périt par une force majeure, la perte en doit tomber entièrement sur le locateur et nom sur le conducteur, qui doit être payé non du total du prix, si l'ouvrage est péri avant qu'il ait été parachevé, mais du prix de ce qui en avait été fait " (2).

Comme Domat, Pothier appuie cette doctrine sur les textes du droit romain que nous avons cités plus haut. On trouve encore la même doctrine soutenue par Guyot (3) et par Merlin, par ce dernier surtout :

" Si après l'ouvrage fait, il survenait quelque accident extraordinaire, tel qu'un incendie, un tremblement de terre, qui le fît périr, l'architecte n'en serait pas responsable, quand même l'ouvrage n'aurait point encore été reçu, parce qu'à mesure qu'il se fait, il appartient à celui qui l'a commandé, et que la chose périt pour celui qui en est le maître " (4).

Ce droit était donc aussi le nôtre avant le code. Voyons si ce dernier y a dérogé.

(1) Domat, liv. I, tit. 4, s. 8, art. 9.

(2) 4 Pothier-Bugnet, p. 145.

(3) 11 Guyot, v° *Louage*, p. 47.

(4) Merlin, v° Architecte, 67.

SECTION TROISIÈME

La doctrine de notre code en matière de risques.

D'abord, les articles 1684, 1685 et 1686 ne sont pas indiqués comme étant de droit nouveau. Il est aussi à remarquer que ces articles ne parlent que de l'ouvrier et qu'immédiatement après, aux articles 1688, 1689, 1690 et autres, le code cesse de faire usage de cette appellation, lorsqu'il s'agit des personnes se chargeant de la construction des édifices, c'est-à-dire des architectes et des entrepreneurs. Pourquoi cette distinction dans les mots, si ce n'est pour exprimer des choses différentes ?

Il est évident d'après l'ensemble du titre du louage par devis et marché, que le mot ouvrier est employé par opposition aux mots entrepreneur et architecte. En effet, il ressort pleinement que le terme ouvrier, dans les articles 1684 et suivants, est pris pour désigner ces artisans qui appliquent leur travail et leur industrie à la confection de choses ne tombant pas dans la catégorie des ouvrages en faveur desquels la garantie de dix ans est établie par les articles 1688 et 2259, où le mot ouvrier est retranché pour faire place aux termes architectes et entrepreneurs.

Il est évident que les termes ouvrier et entrepreneur n'ont pas la même compréhension, autrement ce serait prétendre, que les règles applicables aux ouvriers sont aussi applicables aux entrepreneurs et architectes, et que celles applicables à ces derniers, s'appliquent également aux premiers, ce qui serait absurde, puisque, de l'aveu de tous, les locateurs d'ouvrages mobiliers ne sont soumis à aucune garantie après la réception.

Non, l'article 1684 ne s'applique qu'au cas où l'ouvrage donné à faire est meuble de sa nature ; c'est-à-dire que, comme dans le droit romain et comme dans l'ancien droit, on considère qu'il y a vente ; c'est pourquoi on met la perte de l'ouvrage, avant la délivrance au maître, au risque de l'ouvrier : " Si l'ouvrier, dit cet article, fournit la matière et se charge de faire tout l'ouvrage et le rendre parfait pour un prix fixe, la perte, de quelque manière qu'elle arrive avant la délivrance, tombe sur lui, à moins que cette perte ne soit causée par le propriétaire ou qu'il ne soit en demeure de recevoir la chose."

Mais, si l'élément qui constitue la vente disparait, si la matière principale est fournie par le maître, il y a louage d'ouvrage, et ce sont les règles qui sont propres à ce louage d'ouvrage que nous expose généralement l'article 1685 : " Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail et son industrie, la perte de la chose avant sa délivrance ne tombe pas sur lui, à moins qu'elle ne provienne de sa faute."

Malheureusement la fâcheuse rédaction de l'article suivant 1686, semble détruire tout-à-fait la règle si simple exposée dans l'article 1685.

Voici comment se lit cet article 1686 : " Si, dans le cas de l'article précédent, l'ouvrage doit être fait en entier et rendu parfait, et que la chose vienne à périr avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître soit en demeure de le recevoir, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer quoiqu'il n'y ait aucune faute de sa part, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière ou par la faute du maître."

Cet article, en effet, pêche sous le rapport de la rédaction. La règle du droit romain qu'on a voulu reproduire

et qu'on a citée au bas du même article, en même temps que Domat et Pothier, dit tout le contraire

La règle générale est celle-ci: avant la délivrance l'ouvrier supporte la perte de l'ouvrage ; mais, si c'est par suite d'une force majeure que la perte de l'ouvrage est survenue, ce cas spécial très rare fait fléchir la règle générale et la perte de l'ouvrage est alors à la charge du maître ; dans ce cas, il appartient à l'ouvrier qui invoque ce fait spécial de le prouver.

C'est donc en ce dernier sens, selon nous, qu'il faudrait interpréter l'article 1686, et c'est la seule interprétation de la règle de droit romain qu'on a voulu reproduire : *Si tamen vi majore opus prius interciderit, quam adproberetur, locatoris periculo est, nisi aliud actum sit* (1).

Quelle que soit d'ailleurs l'interprétation qu'on donne à cet article, il ne s'applique pas, comme nous l'avons dit ci-dessus, aux architectes et aux entrepreneurs.

Ce qui le démontre davantage, c'est l'argument qu'on peut tirer de ces termes de l'article 1686 : *à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière.*

En effet, il est admis de tout le monde que les architectes et les entrepreneurs sont responsables de la perte de l'édifice arrivée par le vice de la matière, même fournie par le maître, parce que l'architecte et l'entrepreneur sont tenus d'employer de bons matériaux pour la construction des édifices, et ils ne seraient pas déchargés de cette obligation quand même il serait constaté que le propriétaire en aurait été averti ; par conséquent, cette partie de l'article 1686, comme d'ailleurs tout l'article, ne s'applique donc qu'aux locateurs d'ouvrages

(1) L. 36, *Loc. Cond.*

mobiliers, c'est-à-dire, aux ouvriers, comme les appelle notre code, car eux seuls sont exempts de la perte de l'ouvrage, causée par le vice de la matière, lorsque c'est le maître qui l'a fournie. Le cas réservé par l'article explique assez son objet et ne peut se présenter pour les entrepreneurs, parce que la matière qu'ils ne refusent pas est présumée de bonne qualité.

La raison de cette différence est qu'il est d'intérêt public aussi bien que d'intérêt privé que les édifices soient construits solidement, ce qu'on obtient surtout par l'emploi de matériaux exempts de tout vice ; tandis que pour les ouvrages mobiliers, l'intérêt privé est seul en jeu et, si le maître donne à façonner une matière vicieuse, il n'aura qu'à s'accuser lui-même, parce que, de même que l'ouvrier, il doit connaître les vices dont sa chose est atteinte ; à moins, toutefois, qu'il ne s'agît d'un vice que l'ouvrier pouvait seul connaître d'après son art. Même alors l'ouvrier se libérerait de toute responsabilité en notifiant le maître du vice de sa chose.

Quoique les articles que nous discutons soient conçus à peu près dans les mêmes termes que ceux du code Napoléon, l'effet peut n'en être pas le même, selon que l'esprit n'est pas le même. Nos codificateurs ont déclaré dans leur rapport sur cette matière que leur but était de reproduire l'ancien droit et le droit romain. Or, Troplong (1), après avoir retracé l'origine et l'histoire du louage d'ouvrage dans le droit romain et l'ancien droit, dit qu'il n'y a pas de doute que la doctrine que nous soutenons était celle du droit romain et de l'ancien droit; mais, dit-il, quoique le code Napoléon contiennent les mêmes motifs il en est arrivé à des effets différents.

(1) Louage, t. 2, nos 965 à 974.

Or, notre code reproduit le droit romain et l'ancien droit, et quoiqu'en disent nos codificateurs, les règles qu'ils discutent étaient bien établies, si bien établies que les auteurs ne font qu'énoncer ces règles, en passant, et ne parlent d'aucune controverse sur la matière. A l'appui de cette doctrine que nous soutenons, ajoutons qu'elle est fondée sur le droit commun, qui veut que le propriétaire supporte la perte de sa chose en quelque mains qu'elle soit. Il convient donc de rechercher lequel est propriétaire, ou du maître ou de l'ouvrier, lorsqu'un ouvrage est donné à faire.

§ 1

De l'ouvrier qui se charge de façonner et de fournir certains matériaux.

PREMIÈRE HYPOTHÈSE : L'ouvrier qui se charge de fournir et de façonner de telle manière certains matériaux en est-il propriétaire avant la réception formelle par le maître ?

De même qu'une même chose ne peut avoir deux propriétaires différents, de même aussi une même chose ne peut être possédée par deux personnes différentes au même titre, parce que la possession appartient à la propriété et que le véritable possesseur n'est autre que le véritable propriétaire. Nous entendons ici par possession l'exercice soit réel soit virtuel du droit de propriété, et non pas seulement la simple détention matérielle d'une chose. En ce sens, c'est posséder que de détenir réellement par soi-même et pour soi-même, ou virtuellement par d'autres pour soi-même. La propriété,

considérée sans possession, est un droit purement idéal ; c'est la possession qui donne à ce droit une réalité. C'est pourquoi on confond ordinairement ces deux choses, parce qu'elles n'existent réellement pas l'une sans l'autre.

Il ressort de ce que nous venons de dire que l'idée de possession est complexe, en ce qu'elle s'exerce ou réellement, par la détention actuelle, et c'est la possession de fait ; ou virtuellement, par une détention intentionnelle, et c'est la possession de droit. D'après notre code on peut acquérir et conserver la propriété d'une chose, même mobilière, par la seule possession intentionnelle, sans qu'elle ait jamais été en notre puissance actuelle ; mais il faut alors que cette intention soit clairement manifestée par la convention. Et même là où le consentement seul a pour effet de transférer la propriété, faut-il que la chose qui fait l'objet du contrat soit alors susceptible de délivrance, car l'acquisition d'une chose indéterminée, incertaine ou future, ne devient parfaite que lorsque cette chose est devenue déterminée, certaine et actuelle : il n'y a que les choses possédant ces qualités qui soient susceptibles de propriéte.

Or, dans l'hypothèse qui nous occupe, le maître n'a aucune possession ; toute possession lui est même impossible, puisque l'ouvrage qu'il a commandé n'existe pas encore.

En effet, les matériaux qui devront être employés sont indéterminés, parce que n'étant pas alors tels qu'ils doivent être livrés, ce n'est que par un travail à faire qu'ils prendront cette forme nouvelle, qui fera que ce ne seront plus de simples matériaux, mais une chose certaine et déterminée individuellement, *quoad indi-*

viduum, une chose ayant acquis une existence actuelle. Ainsi donc, l'ouvrier est propriétaire de l'ouvrage qu'il fait, s'il fournit les matériaux, jusqu'à ce qu'il en ait fait la délivrance au maître qui accepte, ou qu'il l'ait notifié que l'ouvrage est complété et prêt à être délivré ; c'est ce que décrète l'article1026 (1). Jusque là, le maître n'est que créancier de l'ouvrier.

Par conséquent, la chose qui périt avant telle acceptation périt pour l'ouvrier. Et celui-ci n'est pas par ce fait déchargé de son obligation envers le maître, qui peut, au refus de l'ouvrier de s'en acquitter, réclamer des dommages et intérêts. Il est bien entendu toutefois que si le maître était en demeure de recevoir la chose, il devrait en souffrir la perte.

§ 2

De l'ouvrier qui se charge de façonner certains matériaux appartenant au maître.

Deuxième hypothèse : Lorsque l'ouvrier se charge de façonner de telle manière la matière mobilière que lui fournit le maître, supporte-t-il la perte de son travail avant la réception de l'ouvrage par le maître ?

Dans cette hypothèse, comme dans la précédente, il convient de rechercher quel est le possesseur, et, partant, quel est le propriétaire de la chose que travaille l'ouvrier ? Il n'y a pas de doute que le seul véritable possesseur est le maître, possesseur d'in-

(1) Art. 1026. Si la chose qui doit être livrée est incertaine ou indéterminée, le creancier n'en devient proprietaire que lorsqu'elle est devenue certaine et déterminée, et qu'il en a été notifié.

tention et possesseur de fait, puisque sa chose est toujours la sienne et que, quand il lui plaît, il peut en tout temps, même avant que les matériaux qu'il a donnés à travailler soient complètement façonnés, aller demander à l'ouvrier de les lui remettre, selon l'article 1691.

L'ouvrier ne fait que détenir ces matériaux précairement, comme le dépositaire ; il n'a aucune possession juridique, parce que l'intention du maître n'a pas été de les aliéner en en transférant une possession effective, de même que l'intention de l'ouvrier n'a pas été de les acquérir.

Bien plus, l'ouvrier qui, par son travail, donne, d'après son marché, une forme nouvelle aux matériaux que lui a fournis le maître, ne produit pas pour lui, mais bien pour le maître, comme cela résulte des articles 413 et 434, ainsi que de la convention elle-même. Par conséquent, le propriétaire des matériaux est aussi propriétaire de la forme, parce qu'il possède de droit et de fait : de droit, par l'effet de l'intention commune du maître et de l'ouvrier ; de fait, par la délivrance faite directement à la chose et indirectement au maître. Le droit de l'ouvrier sur cette chose n'est qu'un droit de gage pour son travail, et non un droit de propriété.

Ainsi donc, dans cette deuxième hypothèse, la perte de l'ouvrage est à charge au propriétaire, au maître, encore qu'il ne l'ait pas agréé formellement, si l'ouvrage était tel qu'il dût être reçu : *res perit domino*.

Toutefois il incomberait à l'ouvrier, comme étant détenteur de la chose d'autrui, de prouver que la perte de l'ouvrage a été causée par cas fortuits, seuls évènements dont il ne répond pas.

Cette doctrine était celle suivie en droit romain et sous l'ancien droit français, comme nous l'avons démontré plus haut par les citations que nous avons faites.

§ 3

De l'entrepreneur d'ouvrages immobiliers.

TROISIÈME HYPOTHÈSE : Aux risques de qui est l'ouvrage immobilier, non encore agréé, dont un entrepreneur s'est chargé, qu'il fournisse ou non les matériaux de construction ?

Si, dans la deuxième hypothèse que nous venons de discuter, la conclusion à laquelle nous sommes arrivé donne prise à quelque doute, à raison du fait de la détention de la chose par l'ouvrier, ce doute doit ici se dissiper sans hésitation.

En effet, lorsque, en exécution d'un marché, l'entrepreneur construit une maison sur le fonds du maître, il délivre à ce fonds la forme qu'il lui communique successivement par son travail. Et si l'entrepreneur fournit en outre les matériaux de construction, le fonds en reçoit aussi successivement la délivrance à mesure qu'ils s'y attachent. Or, tout ce qui s'unit au sol, naturellement ou par industrie, devient l'accessoire de ce sol et en fait partie. Et comme, d'après l'article 414, la propriété du principal comporte la propriété des accessoires, comme la propriété d'un tout comporte la propriété de ses parties, il s'en suit que le propriétaire du sol sur lequel s'élève une construction est aussi propriétaire de cette construction, à défaut même de réception officielle

par ce propriétaire : *ædificium solo cedit.* La propriété d'une construction élevée sur un fonds est acquise au propriétaire de ce fonds, même malgré lui, à son insu, et malgré l'auteur de la construction, comme cela résulte de l'article 417 : " Lorsque les améliorations, dit cet article, ont été faites par un tiers avec ses matériaux, le droit qu'y peut prétendre le propriétaire du fonds dépend de leur nature et de la bonne ou mauvaise foi de celui qui les a faites.

" Si elles étaient nécessaires, le propriétaire du fonds ne peut les faire enlever, *il doit, dans tous les cas, en payer le coût même lorsqu'elles n'existent plus.*

" Si elles étaient nécessaires et qu'elles aient été faites par un possesseur de bonne foi, le propriétaire est encore tenu de les retenir et de paver soit la somme déboursée, soit celle au montant de laquelle la valeur du fonds a été augmentée."

Si, dans ces cas, le propriétaire du sol est aussi propriétaire des constructions qui y ont été élevées à son insu, à bien plus forte raison doit-il être considéré tel lorsqu'il a lui-même commandé ces constructions, et que c'est en exécution de cet ordre que l'entrepreneur lui a livré réellement son travail et ses matériaux, avec l'intention de s'en déposséder définitivement en faveur du maître. En effet, l'entrepreneur construisant d'après un marché n'a pas d'autre but que le but du marché, qui est de construire pour le maître, et ce dernier n'a pas d'autre but que d'acquérir pour lui-même l'ouvrage qui lui est procuré (1).

(1) Justinien, dans ses Institutes, dit que si une personne fait bâtir sur le sol d'autrui, avec des matériaux dont elle est propriétaire, une maison, cette maison appartiendra au propriétaire du sol. Le construc-

Or, comme le maître reçoit successivement la possession de fait et de droit de l'ouvrage, il en acquiert successivement la propriété : c'était la solution du droit romain :

Redemptores, qui suis cæmentis ædificant, statim cæmenta faciunt eorum in quorum solo ædificant (1). Et ailleurs : *Cum insulam ædificandam loco, ut sua impensa conductor omnia faciat, proprietatem quidem eorum ad me transfert, et tamen locatio est* (2).

Nous conclurons donc que le maître étant propriétaire de l'ouvrage qu'élève sur son fonds un entrepreneur, il doit supporter la perte de cet ouvrage, même avant qu'il l'ait agréé. Et,comme argument à l'appui de cette conclusion, nous nous appuierons sur l'article que nous avons cité en dernier lieu, qui oblige le propriétaire à payer le coût des améliorations nécessaires faites sur son fonds, même lorsqu'elles n'existent plus. Or,lorsqu'un propriétaire charge un entrepreneur de lui construire une maison, c'est qu'il considère nécessaire cette maison, par conséquent il en doit le prix, même si elle vient à périr avant qu'il ait pu en jouir.

D'ailleurs, si l'entrepreneur et l'architecte devaient être considérés comme propriétaires, ils se procureraient à eux-mêmes et se conserveraient un *jus in re* dans l'ouvrage qu'ils élèvent. Mais, bien loin d'acquérir un *jus*

teur, continue Justinien, perdra même la propriété de ses matériaux, s'il n'a pas ignoré qu'il bâtissait sur un sol étranger, parce qu'alors il paraît avoir voulu aliéner ce qui lui appartenait, par cette raison, et dans ce cas il ne pourra pas revendiquer les matériaux par lui employés, quand même le propriétaire du sol ferait abattre la maison.

Ces règles du droit romain doivent en général être suivies parmi nous. Nouveau-Denizart, v° Bâtiment, 317.

(1) L. 39, § 1. ff *de rei vend.*

(2) L. 22, § 2 *loc.*

in re ou droit de propriété, ils perdent même tous droits sur cet ouvrage, s'ils omettent certaines formalités prescrites par la loi, ils perdent, disons-nous, tout privilège. Et encore ce privilège que la loi accorde n'est-il qu'un *jus ad rem*, un droit bien moins important que celui de propriétaire.

On objecte que le maître pouvant refuser d'accepter l'ouvrage, il n'en est pas le propriétaire.

C'est inexact ; le maître peut seulement refuser d'agréer comme bon l'ouvrage qui ne l'est pas ; et ce n'est pas à dire pour cela qu'il n'en soit propriétaire, car il est propriétaire même des travaux mal faits, puisqu'il peut les vendre avec le sol, faculté que n'a pas l'entrepreneur ; puisqu'il peut encore, au refus de l'entrepreneur d'exécuter son obligation, qui est de livrer un bon ouvrage, confier à un autre entrepreneur l'exécution d'un ouvrage déjà commencé ; ce n'est pas non plus qu'il n'en ait la délivrance, car délivrance lui a été faite successivement, à mesure que quelque chose de nouveau s'unissait au sol. Mais, si le maître considère que l'ouvrage n'est pas tel qu'il devait être, que l'entrepreneur n'a pas satisfait à son obligation de bien faire l'ouvrage, il peut alors refuser le paiement de cet ouvrage, paiement qui devient dû par le seul fait que l'ouvrage est bien exécuté, indépendamment de l'acceptation formelle du maître.

La difficulté de déterminer quel est le propriétaire n'est donc qu'apparente. Et si la perte doit tomber sur le propriétaire, comme le voulaient nos codificateurs, ce ne sera pas sur l'entrepreneur.

La question de propriété de l'ouvrage en voie de construction et non encore agréé, a une importance pratique très considérable, dans les cas de faillite

surtout. Supposons, par exemple, que le maître tombe en faillite avant qu'il ait agréé formellement l'ouvrage qu'il a commandé de faire sur son fonds, l'entrepreneur pourra-t-il prétendre que, n'ayant pas fait accepter l'ouvrage, il en est le propriétaire, et empêcher l'ouvrage d'entrer dans la masse de la faillite ? Non, car il n'est pas propriétaire ; il n'a qu'une créance et passe au même rang que les autres créanciers, à moins qu'il ne se soit ménagé un privilège sur la chose qu'il a faite.

De même, dans le cas de faillite de l'entrepreneur, ses créanciers ont droit seulement à la valeur de l'ouvrage alors fait, en dédommageant toutefois le maître de la différence qui lui en coûterait, au-delà du prix convenu avec l'entrepreneur failli, pour faire compléter l'ouvrage ; du moment que la chose appartient au maître, il en doit le prix, seulement le prix peut être stipulé payable après la confection entière de l'ouvrage. Or, dans le cas d'entreprise de construction d'édifice, le prix devient dû à mesure que l'édifice s'élève, qu'il vienne à périr ou non, mais il ne sera échu qu'au temps où l'édifice devait être entièrement terminé.

Cette question de savoir à qui appartient l'ouvrage, avant acceptation, est encore très importante à examiner au point de vue des époux en communauté de biens. Supposons encore que B ait ordonné à un entrepreneur de lui construire une maison, et qu'après la maison finie, mais avant qu'il l'ait acceptée, B se marie : sur qui tombera la propriété de cette maison dont l'acceptation s'est faite pendant le mariage ? Ce sera la communauté qui deviendra propriétaire si, avant l'acceptation, B n'était pas propriétaire ; tandis que si l'acceptation n'a qu'un effet déclaratif, B sera

propriétaire, avant comme après le mariage, et cette solution est bien plus sage.

En effet, l'acceptation n'est autre chose que la reconnaissance, la vérification, des rapports entre le plan et l'édifice, entre l'obligation promise et l'obligation effectuée. C'est donc la reconnaissance, la vérification, de rapports existants, d'une obligation effectuée. Conséquemment, cette acceptation n'est pas productive, mais bien déclarative seulement des droits et obligations de chacun. Et si le maître est propriétaire au moment de l'acceptation, c'est qu'il l'était auparavant, car aucun acte n'a changé les droits des parties ; et le maître est propriétaire de l'ouvrage, parce que délivrance lui en a été faite, acte bien plus considérable que l'acceptation pure, puisqu'il est productif de droit, que de là naît le droit du maître, et aussi son obligation dont l'échéance sera peut-être déterminée par l'acceptation.

Deux arrêts de la Cour de Cassation, que nous trouvons à la dernière heure, nous montrent assez la puissance du raisonnement que nous venons de faire :

" La perte, par force majeure, de constructions en cours d'exécution, dit le premier de ces arrêts, est pour le compte du propriétaire du sol dans lequel ces constructions sont incorporées, quoique l'entrepreneur en ait fourni les matériaux et que la perte soit survenue avant la réception des travaux, ou une mise en demeure de les vérifier : ici ne s'appliquent point les art. 1788 et 1790 c. Nap., qui ne concernent que les ouvrages restant, jusqu'à la livraison effective ou offerte, à la libre disposition de l'ouvrier " (1).

" Les art. 1788, 1789 et 1790 c. civ., dit le second arrêt,

(1) Cass.—D. 61-1-105.

ne s'appliquent pas aux entreprises de constructions à élever sur le sol d'un propriétaire avec les matériaux fournis par l'entrepreneur ; en conséquence, l'obligation pour le propriétaire d'en payer le prix prend naissance avant la vérification et l'acceptation des travaux, dès qu'ils sont terminés et livrés " (1).

En effet, à l'article 1684, notre code ne parle que d'un acte, la délivrance ; de même encore à l'article 1685. Il est vrai qu'aux articles suivants 1686 et 1687 il est fait mention d'ouvrage *reçu*, mais alors on a évidemment entendu le même acte considéré dans le sujet passif, le maître, à qui délivrance est faite. Encore à ce point de vue notre théorie s'accorde parfaitement avec notre code.

§ 4

Des matériaux non encore employés et de ceux provenant d'une démolition.

Il doit cependant être bien compris que les matériaux que l'entrepreneur fait transporter sur place pour servir à la construction d'un édifice, sont à ses risques, parce qu'il continue d'en être propriétaire tant qu'ils ne sont pas employés. C'est ce que décide Merlin : " Il en serait autrement, dit-il, des bois de construction que l'architecte aurait rassemblés sur place, et qui seraient consumés par un incendie avant d'avoir été employés ; la perte en serait pour l'architecte, qui n'est déchargé de l'obligation de fournir ce qu'il a promis qu'après que la fourniture a été faite " (2).

(1) Cass.—D. 72-1-16.
(2) Merlin, v° *Architecte*, p. 67.

Nous croyons avec Pothier que, dans le cas où l'édifice ayant été construit avec les matériaux de l'entrepreneur viendrait à s'effondrer par un vice dont l'entrepreneur est responsable, soit avant, soit après la réception des travaux, nous croyons, disons-nous, que ces matériaux devraient être considérés comme immeubles lorsqu'ils sont destinés à servir à la reconstruction (1). Il est néanmoins certain que l'entrepreneur ne redevient pas propriétaire de ces matériaux (2).

§ 5

Risques à la charge du maître quant à certains ouvrages mobiliers.

La règle que nous venons de poser par rapport aux

(1) Si une maison a été incendiée ou est tombée de vétusté, les matériaux, qui en restent, conservent leur qualité d'immeubles, tant qu'ils peuvent paraître destinés à la reconstruction de la maison ; mais que lorsque le propriétaire paraît avoir abandonné le dessein de reconstruire sa maison, ces matériaux, séparés du sol, sont meubles. Pothier, *Com.* n° 62.—La plupart des auteurs modernes repoussent cependant cette solution et notamment Demolombe :

"Mais il en serait autrement, dans le cas d'une *démolition* véritable, c'est-à-dire d'une destruction totale et absolue de l'édifice.

" Il faudrait alors, d'après le texte même de l'article 532, considérer comme meubles les matériaux qui en proviendraient ; et les principes n'exigent pas moins cette solution ; car il est désormais impossible de considérer ces matériaux comme une partie toujours dépendante du bâtiment, parce qu'il n'y a plus de bâtiment.

" Nous pensons même que cette solution devrait être suivie, dans le cas où le propriétaire n'aurait fait la démolition que pour reconstruire immédiatement à la même place et avec les mêmes matériaux un nouveau bâtiment." 9 Demolombe, n°s 112 et 113 ; Sirey, 1813-2-307 ; 26-1-133 ; 4 Duranton, n° 113 ; Marcadé, sur l'art. 532 ; 2 Ducaurroy, sur l'art. 532 ; 2 Aubry & Rau, § 164, p. 9, note 19.

(2) Nouveau-Denizart, v° *Bâtiment*, 317.

ouvrages immobiliers ne s'appliqueraient pas au cas où l'architecte ou l'entrepreneur se serait chargés de construire une maison sur leurs terrains ; il y aurait là une vente et ce serait la règle que nous avons posée dans notre première hypothèse qui conviendrait. C'est encore par application de ces principes que nous venons d'exposer que les travaux exécutés sur la chose du maître, ceux même n'entraînant pas la garantie de dix ans, seraient aux risques du maître, même avant leur achèvement entier et leur acceptation, comme les peintures et les décorations ; que les ouvrages mobiliers dont l'entrepreneur fournirait la matière, comme les appareils de chauffage, seraient aux risques du maître, parce qu'alors le maître a délivrance d'une chose certaine et déterminée, il a la possession non seulement comme dépositaire, mais encore comme propriétaire, les actes conservatoires de ces choses sont de son domaine exclusif. Cette espèce est différente de celle que nous avons présentée dans la première hypothèse, où la chose, tant qu'elle n'est pas délivrée au maître, est toujours incertaine et indéterminée.

DEUXIÈME PARTIE.

OBLIGATIONS GÉNÉRALES DES ARCHITECTES ET DES ENTREPRENEURS AINSI QUE DU MAITRE.

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATION DE BIEN FAIRE L'OUVRAGE.

C'est une règle générale que celui qui s'oblige de faire une chose, s'oblige de la bien faire. Cette règle est surtout applicable au contrat de louage d'ouvrage.

L'architecte et l'entrepreneur s'engagent donc de bien faire les ouvrages dont ils ont l'entreprise ; cette obligation découle essentiellement du contrat de louage d'ouvrage, la stipulation du contraire serait sans effet : "Outre les engagements, dit Domat, qui sont communs à tous les preneurs, ceux qui entreprennent quelque travail ou quelque ouvrage, doivent de plus répondre des défauts causés par leur ignorance ; car ils doivent savoir faire ce qu'ils entreprennent, et c'est leur faute s'ils ignorent leur profession " (1).

(1) Domat. liv. 1, tit. 4, s. 8, art. 1.

Or, les architectes et les entrepreneurs ne satisfont à cette obligation que par des constructions faites d'après les règles de leur art respectif et d'après les exigences de la loi.

SECTION PREMIÈRE

L'ouvrage doit être solide et fait d'après les règles de l'art.

Comme la solidité est la principale qualité d'un édifice bien fait, l'architecte et l'entrepreneur doivent, pour y parvenir, choisir un bon sol, employer des matériaux résistables, et les assembler d'après les procédés techniques.

C'est une conséquence de la même obligation, que l'édifice soit faconné conformément au plan projeté, si ce plan est lui-même bien conçu. L'architecte et l'entrepreneur ne peuvent, sans le consentement du propriétaire, s'en écarter sous prétexte de faire mieux.

L'ouvrage doit, en outre, être fait et achevé dans le temps porté au marché ; car, c'est mal exécuter une obligation que de l'exécuter en retard : *minus facit qui facit tardius.* L'architecte et l'entrepreneur pourraient être tenus responsables des dommages-intérêts soufferts par le maître, si l'ouvrage n'était pas terminé à temps. Par exemple, ils seraient tous deux tenus d'indemniser le propriétaire des loyers que ce dernier aurait perdus par suite de ce retard (1).

(1) 4 Pothier-Bugnet n° 424, p. 142.

Relativement à l'architecte, cette obligation générale de bien faire, se traduit en l'obligation de bien dresser le plan dont il s'est chargé et d'en bien surveiller ou conduire l'exécution ; c'est le résultat de la définition que nous avons déjà donnée de l'architecte.

Chacune des opérations ci-dessus de l'architecte, peut cependant faire l'objet spécial d'un contrat ; c'est pourquoi nous diviserons cette matière en deux parties : la première, de l'architecte dressant les plans et devis ; la seconde, de l'architecte conduisant l'exécution de son plan.

§ 1

Obligation de l'architecte dressant un plan.

Le *plan* consiste surtout dans la forme qu'on se propose de donner à un édifice ou autre construction ; le *devis*, qui accompagne ordinairement le plan, n'est qu'une amplification de celui-ci, c'est le mémoire détaillé des ouvrages à faire et de la qualité des matériaux à employer, avec, quelquefois, indication du prix de la main-d'œuvre et des matériaux.

Toutes choses existent actuellement, *actu*, ou virtuellement, *virtute*, c'est-à-dire dans l'esprit ; ce qui sépare les unes des autres, c'est donc *l'acte*. Or, le plan d'un édifice, c'est cet édifice lui-même existant virtuellement, c'est à dire dans l'esprit de l'architecte, comme conception. Comme il est nécessaire que l'existence actuelle résulte d'un acte possible humainement, il est donc indispensable que le plan d'un édifice soit

aussi humainement possible d'exécution. Pareillement, comme exister c'est se continuer par le temps, le plan doit aussi, par l'exécution, être susceptible d'existence continue, en d'autres termes, offrir les caractères de la solidité exigée par la loi. (Art. 1688).

Le plan, comme l'édifice lui-même, doit être conforme aux règles de l'art et aux règles établies par les lois de police et du voisinage, autant de connaissances que doit posséder parfaitement l'architecte. Enfin, tel doit être l'édifice, tel doit être le plan.

C'est pourquoi l'architecte, avant de dresser son plan, doit examiner les titres et s'enquérir de la disposition des lieux où on se propose d'élever ou de construire quelque ouvrage ; car, ce que veut avoir le propriétaire, c'est un certain ouvrage à un certain endroit, et l'obligation de l'architecte est certaine et déterminée spécialement. Ce serait manquer à cette obligation que de procurer à un propriétaire un plan dont la réalisation ne créerait qu'un ouvrage portant avec lui sa ruine prochaine, à raison du vice du sol. Pareillement violerait-il son obligation de bien faire l'ouvrage, si, en dressant son plan, il omettait de se conformer aux règles de police et aux lois du voisinage que nous exposerons plus loin (1).

La violation de ces engagements de l'architecte dans la confection d'un plan et devis, ouvrirait le cours à la terrible responsabilité établie par l'article 1689, qui décrète : " Si, dans le cas de l'article précédent, l'architecte ne surveille pas l'ouvrage, il n'est responsable que de la perte occasionnée par les défauts ou erreurs du plan qu'il a fourni." C'est-à-dire que pendant dix

(1) Fremy-Ligneville, nos 95, 99.

ans, après que son plan a été exécuté, l'architecte est responsable de la perte totale ou partielle résultant des erreurs ou des défauts qu'il contient. Cette perte ainsi occasionnée à l'ouvrage comprend aussi celle causée, sous forme de dommages, à raison de l'inobservation des lois de police et du voisinage.

Il est bien entendu cependant, que si les défauts ou les erreurs consistaient dans l'exécution, l'architecte n'en serait pas responsable.

Le plan dont nous n'avons fait que parler comprend, il va sans dire, le devis ; car, si l'architecte ne faisait que suggérer une forme, une esquisse, sans indiquer les travaux à faire, non plus que les matériaux à employer, ce que nous avons dit ne s'appliquerait plus, car alors on s'adresserait plutôt au goût artistique de l'architecte.

§ 2

Obligations de l'architecte conduisant l'ouvrage.

Si, après avoir fourni un plan, l'architecte se charge encore de conduire l'exécution des travaux à faire d'après ce plan, il sera tenu de voir à ce que tels travaux soient bien faits. Et, en supposant que le plan est bien conçu, les travaux doivent être exécutés conformément à ce plan.

Lorsque le propriétaire s'est engagé envers l'entrepreneur de lui fournir, pendant la construction, des avances d'argent proportionnées à la valeur des travaux faits, c'est à l'architecte qu'il appartient de constater cette valeur et d'en fournir au propriétaire un mémoire

certifié. Si, comme il arrive souvent, pour favoriser un entrepreneur sans ressources, l'architecte estimait trop haut la valeur de tels travaux, il serait responsable envers le propriétaire de l'excédent de la valeur réelle de ces travaux.

§ 3

Obligations de l'entrepreneur.

Quant à l'entrepreneur, l'obligation de bien faire consiste à bien exécuter l'ouvrage dont il a fait l'entreprise, ce qui comprend qu'il doit être solide. Or, pour parvenir à ce but, l'entrepreneur doit s'assurer que le sol sur lequel il veut asseoir un édifice, a toutes les qualités de résistance et d'immuabilité nécessaires pour soutenir le poids de l'édifice, tel que projeté. Si le sol n'offre pas de lui-même cette résistance et cette immuabilité, il faudra les lui procurer au moyen de certains procédés que doivent connaître les gens du métier ; et si, malgré cet auxiliaire de l'art, le sol ne pouvait supporter le poids de l'édifice qu'on y veut construire, l'entrepreneur doit refuser d'en tenter l'exécution, quand même le propriétaire offrirait de le décharger de toute responsabilité à son égard ; car une telle stipulation serait absolument nulle et ne lierait pas le propriétaire, qui serait toujours admis à reprocher à l'entrepreneur d'avoir bâti sur un sol vicieux. Comme la solidité d'un édifice dépend encore de la qualité des matériaux dont il est formé et du mode de leur emploi, l'entrepreneur, soit qu'il fournisse lui-même ces matériaux, ou qu'ils soient fournis par le maître, devra seulement faire emploi, et bon emploi, de matériaux de bonne qualité.

Dans le cas où c'est le maître qui fournit les matériaux de construction, l'entrepreneur est tenu de les bien employer. Et s'il arrive qu'ils soient gâtés par l'impéritie de l'entrepreneur ou l'impéritie de ceux dont il a la direction, il est tenu d'en payer la valeur ou d'en fournir d'autres semblables. On doit considérer comme dépositaire l'entrepreneur à qui des matériaux ont été fournis pour les travailler, et il en répond au même titre. Si, par exemple, tels matériaux sont volés il doit justifier de sa bonne vigilance à les conserver, autrement on le tiendra responsable de la perte de ces matériaux.

Si le maître donnait à employer à l'entrepreneur de mauvais matériaux, celui-ci devrait les refuser absolument, quand même le maître offrirait d'en supporter les risques; car l'obligation de l'entrepreneur d'employer de bons matériaux pour la construction des édifices est d'ordre public, et aucune stipulation ne peut en décharger l'entrepreneur.

Dans l'exécution des travaux, l'entrepreneur est tenu de se conformer aux règles de l'art: " Quiconque, dit Pothier, se charge d'un ouvrage, s'oblige de le bien faire et selon les règles de l'art, *spondet peritiam artis*, et c'est de sa part une faute de se charger d'une chose qui surpasse ses forces. C'est le cas de cette règle de droit: *imperitia culpæ annumeratur*" (1).

Si l'entrepreneur construit d'après un plan, il est obligé de suivre ce plan, s'il est bien conçu, sous peine de dommages-intérêts, etc.

Là ne finit pas cependant l'obligation de bien faire pour l'architecte comme pour l'entrepreneur.

(1) 4 Pothier-Bugnet, *Louage*, n° 425.

CHAPITRE DEUXIÈME.

CONNAISSANCES NÉCESSAIRES A L'ARCHITECTE ET A L'ENTREPRENEUR.

En effet, les bâtiments doivent aussi être construits suivant la loi et les règlements de police ; ce n'est qu'alors que l'obligation de l'architecte et de l'entrepreneur est réputée parfaite.

SECTION PREMIÈRE.

Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

Tous les héritages sont libres, à moins que, d'après la situation naturelle des lieux, d'après la loi ou d'après une convention, les uns ne soient assujétis à certaines servitudes envers les autres. C'est ce que déclarent les articles 499 et 500 : " La servitude réelle, nous dit l'article 499, est une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent ; " et aux termes de l'article 500, une servitude " dérive ou de la situation naturelle des lieux ou de la loi, ou elle est établie par le fait de l'homme."

Cette liberté des héritages a droit au respect de tous,

et particulièrement au respect des architectes et des entrepreneurs ; tout acte de la part de ces derniers, qui aurait pour effet de blesser cette liberté, les soumettrait à une responsabilité très grave. Il est donc important pour eux de connaître les règles d'après lesquelles ils doivent se guider dans l'exécution des ouvrages qu'ils entreprennent.

Les faits constitutifs de servitudes étant très variés, nous nous contenterons d'examiner les principaux, en suivant l'ordre du Code.

Comme un fonds plus bas est naturellement assujéti envers celui qui est plus élevé à recevoir les eaux qui en découlent, l'architecte ne pourra rien ordonner, et l'entrepreneur rien faire, qui puisse aggraver cette servitude naturelle au préjudice de l'un ou de l'autre fonds. (Art. 501). Ainsi,on ne pourrait élever sur le fonds inférieur une digue qui empêcherait cet écoulement provenant d'un fonds supérieur, pas plus qu'on ne pourrait faire aucun travail sur le fonds supérieur qui aurait pour effet d'augmenter cet écoulement sur le fonds inférieur(1). Mais,comme dans certains cas le fonds inférieur peut profiter des eaux qui lui arrivent par le fonds supérieur, il ne devra être rien fait sur ce dernier fonds qui puisse diminuer le bénéfice que peut en retirer le fonds plus bas. C'est ce qui résulte de

(1) Une compagnie de chemin de fer qui, par ses travaux de terrassement, empêche l'écoulement des eaux d'une propriété qui longe son chemin, sera responsable des dommages causés par l'eau à cette propriété. Grand-Tronc & Landry, 11 R. L., 590 ;—Le propriétaire d'un fonds inférieur n'a pas le droit d'élever une chaussée, de manière à détruire en tout ou en partie et à diminuer en aucune manière le pouvoir d'eau du propriétaire d'un fonds supérieur ; dans tel cas le propriétaire du fonds supérieur a le droit de demander la démolition de la dite chaussée. Bougie & Symons, 4 D. C. A., 223.

l'article 503 : " Celui dont l'héritage borde une eau courante ne faisant pas partie du domaine public, peut s'en servir à son passage pour l'utilité de cet héritage, mais de manière à ne pas empêcher l'exercice du même droit par ceux à qui il appartient, sauf les dispositions contenues dans le chapitre 51 des Statuts Refondus pour le Bas-Canada, et autres lois spéciales.

" Celui dont l'héritage est traversé par cette eau peut en user dans tout l'espace qu'elle parcourt, mais à la charge de la rendre à la sortie du fonds, à son cours ordinaire."

La règle posée par cet article est fondée sur l'équité. En effet, il ne serait pas juste que le fonds inférieur dût supporter tous les inconvénients résultant de sa position, sans profiter des quelques avantages qu'il peut en retirer au point de vue de l'agriculture ou de l'industrie (1).

Le fonds inférieur est également obligé de recevoir tout ce qui descend naturellement du fonds supérieur,

(1) D'après les principes de droit applicables aux eaux courantes, tout propriétaire riverain a droit de se servir de l'eau qui passe sur sa propriété pour des usages ordinaires, par exemple, en s'en servant d'une manière raisonnable pour des objets domestiques et pour ses bestiaux, et ce sans égard à l'effet que tel usage peut avoir, dans le cas d'un manque d'eau, sur les propriétaires inférieurs. Il a de plus le droit de s'en servir pour aucun objet, ou ce qui peut être censé usage extraordinaire, pourvu qu'en ce faisant, il n'enfreigne pas les droits des autres propriétaires, soit au-dessus ou au-dessous de lui. Sujet à cette réserve, il peut ériger une écluse pour les objets d'un moulin, ou détourner l'eau pour des fins d'irrigation. Mais il n'a pas le droit d'interrompre le cours régulier de l'eau, si en ce faisant il enfreint les droits qu'ont d'autres propriétaires de se servir de l'eau, et leur fait souffrir un dommage notable. Il semble que, par rapport à cette cause, il n'existe aucune distinction matérielle entre le droit français et la loi anglaise. Minor & Gilmour, 9 L. C. R., 115.

comme les terres, les cailloux etc. ; dans ces cas la conséquence de la règle que nous venons de poser est que le fonds inférieur s'approprie ce qui lui arrive ainsi.

Voilà pour les servitudes naissant de la situation des lieux.

SECTION DEUXIÈME.

Des servitudes établies par la loi.

La loi a encore établi d'autres servitudes que le voisinage avait rendues nécessaires dans les villes et les campagnes ; ce sont principalement " celles relatives au mur et au fossé mitoyens ; au cas où il y a lieu à contremur ; aux vues sur la propriété du voisin ; à l'égout des toits et au droit de passage." (Art. 509).

De même que les architectes et les entrepreneurs doivent éviter d'établir des servitudes actives sur les bâtiments qu'ils élèvent, de même, à plus forte raison, sont-ils tenus de ne pas les charger inutilement de servitudes passives ; dans le premier cas, ce serait procurer au propriétaire plus de droit qu'il n'en a, dans le second, ce serait lui imposer des charges gratuitement.

Ainsi, la présomption légale, d'après l'article 510, étant que tout mur est mitoyen, qui sert de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, l'architecte et l'entrepreneur devront, lorsque le mur qu'ils élèvent n'a pas la qualité de mitoyen, notifier le propriétaire des précautions à prendre pour conserver son droit exclusif de propriété dans ce mur (1). Ils auront

(1) McKenzie vs. Tétu, 12 L. C. R., 257.

eux-mêmes à faire ressortir ce caractère de non-mitoyenneté au moyen de certains signes, indiqués par l'art et par la loi : " Il y a marque de non-mitoyenneté, dit l'article 511, lorsque la sommité du mur est droite et à-plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné ; lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui ont été mis en bâtissant le mur.

" Dans ces cas le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets."

Mais, s'agit-il de construire contre un mur mitoyen, la règle imposée par l'article 514 devra être présente à la mémoire de l'entrepreneur :

" Tout co-propriétaire peut bâtir contre un mur mitoyen et y placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à quatre pouces près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de le forcer à réduire la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser des cheminées."

Il est encore du devoir de l'architecte et de l'entrepreneur de profiter, en le rendant mitoyen, d'un mur adjacent au terrain du maître : " Tout propriétaire joignant un mur, dit l'article 518, a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au propriétaire la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti " (1).

(1) Le propriétaire d'un terrain adjoignant un mur ne peut rendre ce mur mitoyen qu'après en avoir payé au voisin moitié de la valeur ainsi que moitié de la valeur du sol sur lequel il est bâti. Joyce & Hart, 1 R. S. C., 321.

Ainsi, le voisin peut acquérir la mitoyenneté d'un mur, ou totalement ou partiellement ; c'est-à-dire qu'il peut rendre le mur mitoyen, ou sur une certaine longueur seulement ou jusqu'à une certaine hauteur. Quant à la faculté d'acquérir la mitoyenneté de moins de la moitié de toute l'épaisseur d'un mur, c'est une question très controversée en France,

Certains auteurs soutiennent qu'on peut acquérir la mitoyenneté de moins de moitié de toute l'épaisseur d'un mur, comme le quart, le tiers de l'épaisseur de ce mur ou toute autre fraction, selon le besoin (1).

D'autres auteurs enseignent que la faculté n'est pas donnée au voisin d'acquérir la mitoyenneté de moins que la moitié de toute l'épaisseur du mur contre lequel il veut bâtir. Cette doctrine nous semble plus conforme à l'esprit et à la lettre de la loi. En effet, puisque le voisin veut profiter de mon mur en vertu de la faculté qu'il a de le rendre mitoyen, il est juste qu'il acquière toute la partie dont il profite. Or, ne profite-t-il pas de la moitié de toute l'épaisseur de mon mur ? Car un mur plus épais est plus fort dans chacune de ses parties qu'un autre qui l'est moins ; et quelle que soit la part d'épaisseur que j'occupe comme mur, je profiterai toujours de l'excédant d'épaisseur par l'effet de la cohésion (2).

Et si je profite de moitié de l'épaisseur d'un mur sur une certaine étendue, j'en devrai payer moitié de la valeur, c'est-à-dire que je devrai payer moitié de la

(1) 2 Marcadé, sur art. 661, n° 610 ; 1 Delvincourt, p. 610, note 9 ; 1 Pardessus, *Servitudes*, n° 155.

(2) 11 Demolombe, n° 562, p. 401 ; 2 Aubry & Rau, p. 430 ; 4 Pothier-Bugnet. *Société*, n° 251 ; 2 Demante, n° 515 ; 2 Ducaurroy, n° 292.

valeur de tout ce que j'occupe en hauteur, longueur et épaisseur, du mur que je veux rendre mitoyen.

Et si le mur dont je veux acquérir la mitoyenneté était en pierre de taille, je devrais moitié de sa valeur et non moitié de la valeur d'un mur construit de matériaux moins dispendieux (1).

Outre le mur, le sol sur lequel il est assis est encore acquis en mitoyenneté au voisin qui veut exercer la faculté que lui accorde l'article 518 ; c'est pourquoi il en devra moitié de la valeur au propriétaire, c'est-à-dire moitié de la valeur du sol qui sert de fondation commune, ce qui doit s'entendre d'une fondation ordinaire (2).

L'architecte et l'entrepreneur doivent avant de commencer l'exécution d'aucun ouvrage se conformer à l'article 519 : " L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre " (3).

Lorsque le mur mitoyen est trop faible pour supporter les ouvrages qu'on veut appuyer contre lui ou élever sur lui il y a lieu de reconstruire : " Si le mur mitoyen, dit l'article 516, n'est pas en état de supporter

(1) Pothier, *Société* nᵉ 254 ; 7 Laurent, p. 591 ;—*Contra*, Desgodets, sur art. 194, nᵒ 28.

(2) 7 Laurent, 591 ; 4 Pothier-Bugnet, *Société*, nᵉ 250 ; *Mitoyenneté*, nᵒ 650.

(3) Une personne qui perce un trou dans le mur mitoyen sans la permission du voisin, ou sans s'y être fait autoriser légalement, sera contrainte de remettre le mur selon son état primitif. Stephen & Walker, 6 L. N. 286.

l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit se prendre de son côté."

Toutefois, si l'ouvrage qu'on veut appuyer contre un mur mitoyen pouvait être supporté par un mur ordinaire de la même épaisseur, et qu'à raison de vétusté ou autrement le mur mitoyen ne pût servir d'appui, il devrait être reconstruit à frais communs ; il en serait autrement si, comme le prévoit l'article, le co-propriétaire voulait exhausser le mur mitoyen.

Dans tous les cas ci-dessus l'architecte ou l'entrepreneur devront, avant de commencer aucun travail, notifier les co-propriétaires du mur mitoyen, des ouvrages qu'ils entendent faire contre ou sur le dit mur, et ce " à peine de tous dépens, dommages et intérêts, et rétablissement du dit mur," selon les termes de la Coutume de Paris. La raison étant qu'il n'est pas juste qu'il soit fait quelque chose dans ce qui est commun, sans que tous ceux qui y ont intérêt en aient connaissance et soient en demeure de se garantir des dommages qu'on peut leur causer (1).

Cette notification devra, par mesure de prudence, être faite par ministère de notaire (2). Un arrêt a déjà déci-

(1) Desgodets-Goupy, p. 273 et 282-3.

(2) Lorsque l'on veut démolir une maison, ou un autre édifice adossé contre un mur mitoyen, ou percer le dit mur pour y loger des poutres ou autres pièces de bois, et pour y faire quelques jambes sous poutres, ou que l'on veut exhausser, ou bâtir à neuf une maison ou autre édifice, contre le dit mur, il le faut faire savoir par une simple signification faite par un huissier ou sergent aux voisins qui y ont intérêt ; et si la maison ou autre édifice auquel on veut faire travailler, était entre plusieurs murs mitoyens, il le faudrait faire signifier à tous les voisins du dit mur séparément, et au domicile de chacun d'eux en particulier." Desgodets-Goupy, p. 272 et p. 281.

dé que la preuve testimoniale est inadmissible pour établir le consentement du voisin à l'érection d'un mur mitoyen (1).

Dans le cas où il s'agit surtout de la démolition et de la reconstruction d'un mur mitoyen, l'architecte et l'entrepreneur doivent user de la plus grande diligence, sous peine de dommages-intérêts vis-à-vis de tous les intéressés, comme les loyers perdus, par exemple (2).

L'article suivant 520 décrète que : " Chacun peut contraindre son voisin dans les cités et villes incorporées à contribuer à la construction et réparation du mur de clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins situés ès-dites cités et villes, jusqu'à la hauteur de dix pieds du sol au rez-de-chaussée, y compris le chaperon, sur une épaisseur de dix-huit pouces, chacun des voisins devant fournir neuf pouces de terrain ; sauf à celui à qui cette épaisseur ne suffit pas à l'augmenter à ses frais et sur son propre terrain " (3).

(1) Leduc *vs.* McShane. 29 L. C. J., 56.

(2) Lyman & Peck, 6 L. C. J., 214 ; — Chaussé *vs.* Lareau, 4 L. N., 351.

(3) Avant le Code, le propriétaire qui voulait bâtir dans la ligne séparant son héritage de celui du voisin avait le droit de prendre la moitié de l'épaisseur de son mur sur le terrain voisin, pourvu que l'épaisseur totale du mur n'excédât pas dix-huit pouces, et cela lors même qu'il existait déjà une clôture en bois séparant les deux héritages. Prévost & Perrault, 13 L. C. J., 106 ;—Le droit de forcer un voisin à contribuer au mur mitoyen, jusqu'à l'héberge, c'est-à-dire, dix pieds de terre, et de fournir neuf pouces de terrain à cet effet est absolu et non pas soumis à la condition de nécessité ni restreint par les inconvénients qui peuvent en résulter au voisin. Prévost *vs.* Perreault, 2 R. L., 100 ;—Le voisin qui veut ainsi construire un mur de clôture faisant séparation de sa bâtisse d'avec celle de son voisin n'est pas tenu à d'autre formalité qu'à une simple notification. Massé *vs.* Leclère, 12 R. L., 557.

Dans le cas de cet article, le voisin ne peut se dispenser de la construction d'un mur de clôture en offrant d'abandonner pour asseoir tel mur, neuf pouces de son terrain pas plus qu'il ne pourrait offrir d'abandonner son droit de mitoyenneté dans ce mur au cas où il deviendrait nécessaire de le reconstruire ou de le réparer. Le voisin n'a pas d'autre alternative que de contribuer à la construction ou à la réparation du mur, ou d'abandonner tout le terrain qu'il faut enclore. L'article 513 ne s'applique qu'au mur construit au-dessus du mur de clôture ou aux murs mitoyens situés dans la campagne. Cette opinion est cependant très controversée par les auteurs français (1).

" A l'égard, dit Pothier, de la partie du mur jusqu'à la hauteur réglée par la coutume pour les murs de clôture, je puis à la vérité obliger mon voisin d'y contribuer, mais seulement eu égard à ce que doit coûter la construction d'un simple mur de clôture. Si, pour le bâtiment que je veux élever dessus, je veux le construire avec plus de dépense, je dois porter seul ce qu'il en coûtera de plus " (2).

(1) Voyez en ce sens : 7 Laurent, n° 502, p. 577 ; 1 Demolombe, n° 379, p. 429 ; 1 Delvincourt, p. 400 ; 5 Duranton, 394 ; Pardessus, *Servitudes*, n° 168 ; Solon, *Servitudes*, n°s 178 & 222 ; 2 Ducaurroy, 297 ; 2 Demante, 517, *bis* ; 1 Manuel des lois du bâtiment, 117 & 206 ; 4 Pothier-Bugnet, n° 192, p. 310 ; — *Contra*, 2 Marcadé, sur art. 663, n° 613 ; 3 Toullier, 218 ; 2 Aubry & Rau, 232 ; Maleville, sur art. 663 ; Favard, v° *Servitudes*, sect. 2 § 4, n° 4.

(2) 4 Pothier-Bugnet, n° 223, p. 324.

SECTION TROISIÈME

De la distance et des ouvrages intermédiaires pour certaines constructions.

Quant à l'article 532, il n'a pas besoin croyons-nous de commentaire : " Les dispositions suivantes sont établies pour les cités et villes incorporées.

" 1. Celui qui veut avoir puits auprès du mur mitoyen ou propre au voisin doit y faire en maçonnerie un contre-mur d'un pied d'épaisseur.

" 2. Celui qui veut avoir fosse d'aisance auprès des dits murs, doit y faire un contre-mur de même nature de quinze pouces d'épaisseur.

" Si cependant il y a déjà un puits vis-à-vis sur l'héritage voisin, l'épaisseur doit être de vingt-et-un pouces.

" 3. L'on n'est plus obligé de faire ce contre-mur lorsque le puits ou la fosse d'aisance est éloignée du mur à la distance fixée par les règlements municipaux et par des usages constants et reconnus. S'il n'existe pas de tels règlements ou usages, cette distance est de trois pieds.

" 4. Celui qui veut avoir cheminée ou âtre, écurie ou étable, dépôt de sel ou d'autres matières corrosives, auprès du mur mitoyen ou propre au voisin, y exhausser le sol ou y amonceler terres jectisses, est tenu d'y faire un contre-mur ou autres travaux suffisants déterminés par les règlements municipaux, les usages constants ou reconnus, et à défaut, par les tribunaux dans chaque cas. "

SECTION QUATRIÈME

Des vues sur la propriété du voisin.

Le droit de vue sur l'héritage d'un voisin constitue certainement une violation du droit de propriété de ce dernier, c'est pourquoi la loi a dû régler la manière dont ce droit doit s'exercer sans porter atteinte à la propriété d'autrui. Ces règles sont exposées dans les articles qui suivent dont la connaissance, de même que celles qui précèdent, est absolument nécessaires aux architectes et aux entrepreneurs ;

Article 533. " L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

Article 534. " Le propriétaire d'un mur non-mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant ; c'est-à-dire que ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles n'ont que quatre pouces au plus d'ouverture, et d'un châssis scellé en plâtre ou autrement, de manière à ce qu'il ne puisse être ouvert."

Article 535. " Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à neuf pieds au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer si c'est au rez-de-chaussée ; et à sept pieds du plancher pour les étages supérieurs."

Article 536. " On ne peut avoir vues ou fenêtres d'aspect, ni galeries, balcons ou autres semblables sail-

lies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, si ce n'est à la distance de six pieds de cet héritage."

Article 537. " L'on ne peut avoir vues ou baies de côté ou obliques sur cet héritage, s'il n'y a deux pieds de distance."

Article 538 : " Les distances dont il est parlé dans les deux articles précédents se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et s'il y a balcon ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure."

SECTION CINQUIÈME

Des égouts des toits.

C'est encore pour prévenir toute violation du droit de propriété que l'article 539 décrète que : " Les toits doivent être établis de manière à ce que les eaux et les neiges s'écoulent sur le terrain du propriétaire sans qu'il puisse les faire verser sur le fonds de son voisin."

Conséquemment, " l'on ne doit pas, selon Desgodets, faire tomber les eaux d'un toit ou autrement, sur un mur mitoyen. Ainsi jugé par arrêt du 27 avril 1639, qui a ordonné que l'égout d'un toit qui lâchait ses eaux sur l'épaisseur d'un mur mitoyen serait retiré ; mais on y peut mettre un cheneau qui renvoie les eaux chez soi " (1).

Comme la connaissance de cette partie de la loi qui est relative aux servitudes doit être familière aux architectes et aux entrepreneurs, puisqu'elle est inhérente à leur art, nous avons cru devoir rapporter la

(1) Desgodets-Goupy, sur art. 188, p. 99, n° 13.

plupart des articles dont la connaissance leur est plus nécessaire.

SECTION SIXIÈME

Servitudes spéciales.

Mais outre ces servitudes dont nous venons de parler, les propriétaires voisins peuvent en constituer plusieurs autres, c'est pourquoi il sera toujours très prudent à ceux qui se chargent de construire, de s'informer auprès des propriétaires si leurs héritages sont grevés d'aucune servitude passive.

Et, dans tous les cas, ils devront toujours se guider d'après cette règle qu'il faut accorder à un propriétaire tout ce qui lui est dû sans qu'il en coûte à son voisin rien au-delà de ce qu'il doit (1).

Outre ces règles générales qui ont leur application dans tout le pays, il en est d'autres particulières à certaines villes, généralement appelées règlements de police. Et, dans leur ressort, ces lois particulières doivent être fidèlement observées par les architectes et les entrepreneurs qui construisent quelque ouvrage.

Sous le titre de " Règlement pour régler la construction des bâtiments et pour prévenir les accidents par le feu," la cité de Montréal, par son Conseil, a passé, le 16 avril 1877, certaines lois pour la police des bâtiments qui y sont élevés. Nous avons rapporté au long ce règlement, à la fin de cet ouvrage.

Elles se rapportent surtout à certaines formalités

(1) Solon, *Servitudes*, p. XXXIII.

qu'ont à accomplir les entrepreneurs avant de commencer aucune construction ; aux matériaux à employer ; aux précautions à prendre pendant la construction ; à l'épaisseur des murs calculée d'après leur longueur et leur hauteur ; à la conformation des toits ; à la hauteur que doivent avoir les cheminées ; etc.

CHAPITRE TROISIÈME.

DE L'ACCEPTATION DE L'OUVRAGE PAR LE MAITRE.

Lorsque les travaux donnés à faire par un propriétaire sont terminés, il reste à l'architecte qui les a dirigés, et à l'entrepreneur qui les a exécutés, de les faire accepter. Or, l'acceptation, comme nous l'avons déjà fait remarquer, n'est autre chose que la reconnaissance par le maître, la vérification, des rapports entre le plan et l'édifice, entre l'obligation promise et l'obligation effectuée. Si donc, l'ouvrage est tel que l'ont promis l'architecte et l'entrepreneur, il doit être accepté. Il *doit* alors être accepté, disons-nous ; mais il *peut* l'être, sans que ces rapports dont nous venons de parler existent absolument, si le maître se déclare content de l'ouvrage tel que fait, après une vérification attentive où il pouvait constater les défauts de cet ouvrage.

SECTION PREMIÈRE

Effet de l'acceptation.

L'effet de l'acceptation a cela d'important qu'elle libère l'architecte et l'entrepreneur de leurs obligations

envers le maître, et fait échoir ou détermine l'époque de l'échéance des obligations du maître à l'égard de l'architecte et de l'entrepreneur. Ainsi, l'entrepreneur et l'architecte ne sont plus tenus, après l'acceptation, de ces défauts apparents, de ces malfaçons qui déparent un ouvrage, sans toutefois affecter sa solidité ; l'article 1688 ne comprend pas ces malfaçons (1).

Il en serait autrement des défauts cachés d'un ouvrage que le maître n'aurait pas accepté, s'il eût connu ces défauts ; en ce cas l'acceptation ne libérerait pas l'architecte ni l'entrepreneur. On devra alors présumer la fraude de l'architecte et de l'entrepreneur, car il leur est si facile de déguiser les plus graves défauts, et c'est une faculté dont ils usent si souvent !

C'est au maître qui découvre plus tard ces défauts de réclamer aussitôt contre les constructeurs ; autrement il s'exposerait à perdre tout recours (2).

Un autre effet de l'acceptation, c'est de faire courir les intérêts sur la créance des constructeurs à partir de ce moment, si l'acceptation l'a fait échoir. Elle a toujours cet avantage qu'elle détermine l'époque de l'échéance de l'obligation du maître et fixe ainsi l'époque où les intérêts devront courir.

Lorsque les travaux sont finis et que le maître néglige d'en faire l'acceptation, l'entrepreneur peut le mettre en demeure d'avoir à les agréer, ou d'indiquer les motifs de son refus. Si, après cette mise en demeure, le maître reste muet il est présumé avoir accepté l'ouvrage entier.

Ce cas n'est pas le seul où l'acceptation du maître résulte d'une présomption.

(1) Morrison & Ducharme, 16 L. C. R., 65.
(2) 4 Aubry et Rau, § 374, p. 528.

SECTION DEUXIÈME

Différentes manières d'accepter un ouvrage.

En effet, s'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, l'article 1687 règle qu'il peut être accepté par parties et que l'acceptation est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait. D'après le texte de cet article on doit décider que cette acceptation partielle est facultative au maître seul ; que l'entrepreneur ne pourrait forcer le maître à faire l'acceptation d'aucune partie et d'en payer la valeur, s'il n'y était tenu par le marché. Car l'article dit que l'ouvrage peut être *reçu* par parties, mais non qu'il peut être *livré* : " S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, il peut être reçu par parties. Il est présumé avoir été ainsi reçu pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait." C'est l'interprétation déjà donnée par un arrêt, qui a décidé que l'entrepreneur de réparations ne peut exiger le prix des travaux effectués en partie, si, d'après le marché, le prix n'est payable qu'après la confection totale (1).

§ 1

De l'acceptation partielle.

Aux termes de cet article que nous venons de reproduire, le maître peut accepter les travaux par parties

(1) Saumure *vs* Commissaires d'Ecoles de St-Jérôme, 16 R. L., 214.

soit expressément par sa volonté manifeste, ou tacitement par un paiement proportionné à la valeur des travaux faits. Il faut donc que la proportion soit parfaite pour qu'on en tire une présomption d'acceptation ; car de simples à-compte n'équivaudraient pas à une acceptation des travaux faits au moment du paiement de ces à-compte. Et l'usage est de considérer tout paiement fait au cours du travail comme de simples à-compte, parce que le maître retient toujours au moins quinze pour cent de la valeur des travaux qu'il paie, ce qui indique que le maître se réserve d'examiner ultérieurement tout l'ouvrage avec toutes ses parties (1).

§ 2

Les entrepreneurs particuliers doivent faire accepter leurs travaux par l'entrepreneur général et celui-ci par le maître.

Souvent il arrive qu'un entrepreneur de tout un ouvrage le cède par parties à des entrepreneurs particuliers, et l'on se demande quel est celui qui est tenu à l'acceptation des travaux, sera-ce l'entrepreneur principal ou le propriétaire ? Nous répondrons que les entrepreneurs particuliers, qui ont traité avec l'entrepreneur général seulement, devront faire accepter leurs travaux particuliers par l'entrepreneur général envers lequel ils se sont obligés, et celui-ci est tenu de faire cette acceptation, acceptation qui, vis-à-vis des entre-

(1) 17 Duranton, n° 254 ; 2 Duvergier, n° 345 ; 4 Aubry & Rau, § 374, texte et note 8, p. 527 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 792.

preneurs particuliers, produit le même effet que l'acceptation du maître vis-à-vis de l'entrepreneur général (1).

Ainsi, un entrepreneur général ne pourrait obliger un entrepreneur particulier d'attendre, pour l'acceptation de son travail, jusqu'à ce que l'ouvrage soit tout fini et accepté par le maître. Car ce serait imposer à l'entrepreneur particulier un retard souvent injuste, puisque le maître peut refuser d'agréer comme bon tout un ouvrage qui n'est vicieux que quant à une partie seulement, et cette partie peut n'être pas de l'exécution de l'entrepreneur particulier.

Cette question s'est présentée dans une cause où nous occupions nous-même comme avocat du demandeur, et le savant magistrat devant qui elle a été discutée l'a résolue en sens contraire, lors de l'argument du moins(2).

§ 3

Le maître qui paie sans protester contre les malfaçons évidentes perd son recours contre l'entrepreneur.

Dans cette même cause, il a été décidé, par le même magistrat, qu'un entrepreneur est responsable, après acceptation, des simples malfaçons. C'était une violation flagrante du principe que nous avons posé plus haut et qui est universellement admis, savoir, que l'acceptation libère l'entrepreneur de toute obligation relativement à l'ouvrage qu'il a exécuté, à moins que cet ouvrage ne soit affecté d'un vice qui puisse en amener la

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 862.

(2) Marsan & al. *vs.* Monette, *C. S.*, M., 28 octobre 1889. Nous ne croyons pas que le jugement rendu dans cette cause soit rapporté.

perte totale ou partielle. Or, dans la cause dont nous parlons, un expert architecte avait fait rapport que le mur qui faisait l'objet de la contestation entre les parties, était un mur solide, s'il n'était pas conforme aux règles de l'art, et que le défaut dont on se plaignait était des plus apparents.

Cependant l'action du demandeur, qui réclamait le prix de ce mur, fut renvoyée, malgré la déclaration du défendeur lui-même, qui admit l'avoir accepté et en avoir promis le prix. Le défendeur en cette cause n'était même pas le propriétaire de l'ouvrage, ce n'était qu'un entrepreneur général.

Le principe que violait cet arrêt a été manifestement reconnu quelque temps après dans un autre arrêt fondé sur les faits suivants :

Un propriétaire avait donné à l'entreprise plusieurs maisons à faire d'après un plan et devis. A mesure que l'ouvrage s'élevait, l'entrepreneur était payé en proportion de l'ouvrage fait, moins quinze pour cent. Or, l'entrepreneur, par une erreur de calcul, recula de plusieurs pouces une fenêtre qui, d'après le plan, devait donner dans le centre d'une pièce, le salon. L'erreur était évidente et l'effet certainement disgracieux, cependant le maître ne s'en plaignit pas, ou, s'ils' en plaignit, continua de payer l'entrepreneur. Après l'ouvrage terminé,le maître poursuivit l'entrepreneur en dommages pour cette malfaçon, mais son action fut renvoyée sur le motif que l'ouvrage avait été accepté et que cette malfaçon n'était pas un vice pouvant emporter la ruine de la maison (1).

Quoiqu'un ouvrage soit terminé, s'il vient à périr

(1) Goné *vs.* Migneron, C. S. M., Davidson, J., le 17 décembre 1889.

avant l'acceptation, l'entrepreneur, pour pouvoir réclamer son paiement du maître, doit prouver que l'ouvrage était en état d'être accepté, car la perte ne peut lui être utile en ce sens qu'elle le dispense de cette formalité. Et comme cette preuve peut être difficile à faire il est donc très important pour l'entrepreneur de faire recevoir l'ouvrage aussitôt qu'il est terminé.

Si, après l'achèvement de l'ouvrage, le maître paie l'entrepreneur et l'architecte, sans réclamation, ce paiement équivaut à une acceptation de tout l'ouvrage et en a les effets. Le maître ne pourrait plus tard prétendre qu'il n'a jamais vérifié l'ouvrage, car ce serait invoquer sa propre faute.

SECTION TROISIÈME

Refus du maître d'accepter l'ouvrage.

Si le maître refuse d'accepter l'ouvrage et que l'entrepreneur ne convienne pas qu'il soit défectueux, on doit s'en rapporter à des experts, choisis par les parties ou nommés d'office. Si l'ouvrage est trouvé défectueux l'entrepreneur devra en réparer les défectuosités, et faute par lui de le faire dans un temps raisonnable ou déterminé préalablement, le maître pourra s'adresser à qui bon lui semblera pour l'exécution de ces réparations. Dans ce cas les réparations se feront aux dépens du premier entrepreneur, contre lequel le maître conservera aussi son recours en dommages-intérêts (1).

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 426, p. 143.

SECTION QUATRIÈME

Refus du maître de payer l'entrepreneur après acceptation.

Souvent il est dit dans un marché pour la construction d'une maison, que l'entrepreneur devra la livrer au maître, "finie et la clef à la main", moyennant telle somme que le maître s'oblige de payer à l'entrepreneur s'il en est satisfait. Dans ce cas, l'entrepreneur peut-il empêcher le maître, qui refuse de payer, malgré qu'il se déclare satisfait de l'ouvrage, de prendre possession de sa maison ? Nous répondrons non sans hésiter ; et c'est une conséquence des principes que nous avons émis plus haut. En effet, le maître est propriétaire de la maison qu'il a fait élever sur son terrain, sa possession est de droit et de fait. Le plus grand droit que puisse prétendre l'entrepreneur sur cette maison, c'est le privilège de se faire payer de préférence à tout autre sur le prix de vente de cette maison, si toutefois il a su se ménager ce privilège. Le droit de l'entrepreneur, dans ce cas, est de la nature de celui d'un créancier hypothécaire ; c'est un droit pur, sans propriété ni possession.

SECTION CINQUIÈME.

Lorsqu'il y a une clause que le paiement se fera après l'acceptation de l'ouvrage par un certain architecte.

Si, dans un marché, le maître stipule qu'il ne paiera le prix de l'ouvrage à l'entrepreneur qu'après que ce

dernier l'aura fait accepter par un architecte indiqué par le maître, à qui appartiendra-t-il de faire les diligences pour que l'architecte fasse la vérification des travaux ? En d'autres termes, si l'architecte ne se presse pas de faire cette vérification, est-ce que l'entrepreneur devra s'adresser au maître directement ou bien à l'architecte ? Comme, dans un cas semblable, l'architecte n'est que le représentant du maître et qu'il n'y a aucun lien de droit entre l'entrepreneur et lui, c'est au maître que devra s'adresser l'entrepreneur pour l'acceptation de l'ouvrage ; et si le maître veut se prévaloir de la clause qu'il s'est réservée, il lui appartient de faire vérifier l'ouvrage par l'architecte qu'il a indiqué ; car l'architecte n'est que mandataire, et mandataire du maître seulement.

SECTION SIXIÈME

Lorsque l'entrepreneur s'est engagé à faire les réparations après l'acceptation.

Quelquefois encore, l'entrepreneur s'engage de faire, pendant un certain temps après l'acceptation d'un ouvrage, toutes les réparations que nécessitera cet ouvrage. Cette clause doit s'entendre des seules réparations qui deviennent nécessaires à raison des intempéries des saisons et après un usage raisonnable de cette chose. L'entrepreneur ne serait pas tenu, en vertu de cette clause, de faire les réparations nécessitées à un ouvrage par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit quelconque (1).

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 433, p. 145.

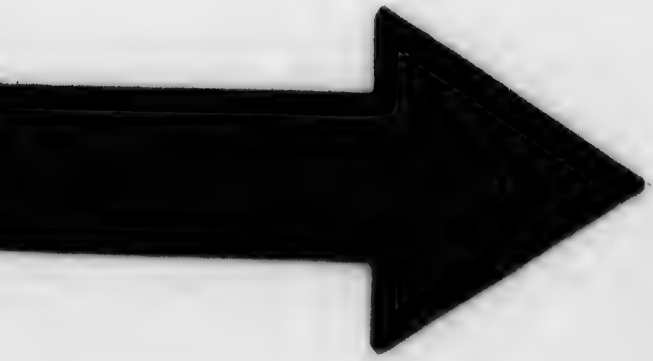
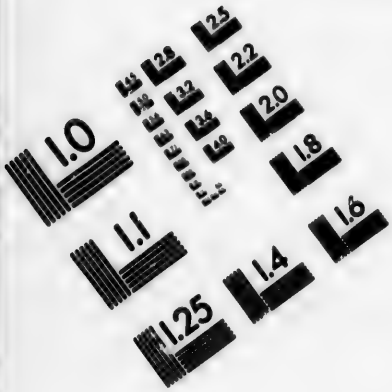
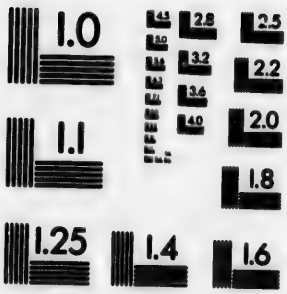
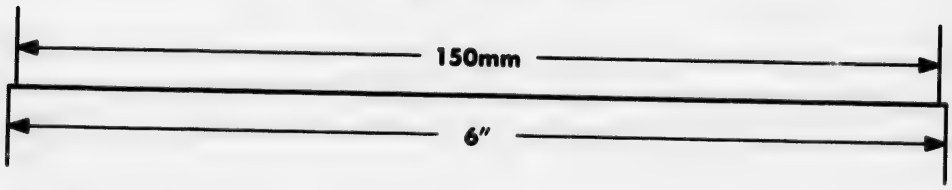


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)







APPLIED IMAGE, Inc
1653 East Main Street
Rochester, NY 14609 USA
Phone: 716/482-0300
Fax: 716/288-5989

© 1993, Applied Image, Inc., All Rights Reserved

CHAPITRE QUATRIÈME

RETARD DANS LA LIVRAISON DE L'OUVRAGE ET SES EFFETS.

Nous avons déjà dit que l'une des principales obligations de l'architecte comme de l'entrepreneur consiste à terminer à temps les ouvrages qu'ils entreprennent ; car, c'est mal exécuter une obligation que de l'exécuter en retard. On semble toutefois ne pas tenir grand compte de cette obligation, ce qui fait qu'il est très rare qu'un ouvrage soit livré au temps dit. La responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur n'en est pas moins très considérable à cet endroit de leurs obligations.

Lorsque l'époque de la livraisen d'un ouvrage est fixée dans le marché et que livraison n'est pas faite à cette époque, l'architecte qui dirige les travaux et l'entrepreneur qui les exécute sont responsables, après une mise en demeure, des dommages-intérêts que souffrira le propriétaire. Ce n'est pas à dire cependant que, si le marché ne fixe pas l'époque de cette livraison, l'architecte et l'entrepreneur soient libres de faire durer les travaux aussi longtemps qu'il leur plaira. En pareil cas le propriétaire peut s'adresser aux tribunaux pour faire déterminer l'époque où livraison devra être faite (1). Cette précaution ne serait pas nécessaire

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 816.

si, à raison de la nature même de l'ouvrage, il était évident qu'il dût être fait dans un certain temps (1).

Quelquefois les parties, après avoir fixé l'époque de la livraison d'un ouvrage, arrêtent que l'architecte et l'entrepreneur paieront au propriétaire, pour lui tenir lieu de dommages, une certaine somme pour chaque jour qu'ils retarderont de livrer l'ouvrage après l'époque fixée. Dans ce cas cette somme seule, et nulle autre plus forte ou moindre, est accordée au propriétaire pour ses dommages-intérêts.

Lorsque l'architecte et l'entrepreneur sont constitués en retard de livrer un ouvrage et que le marché ne fixe pas l'indemnité qui devra être payée au propriétaire, il appartient aux tribunaux de déterminer le montant des dommages-intérêts à accorder au propriétaire, ce qui comprend la perte qu'il a réellement faite et le gain dont il a été privé réellement : comme la perte des loyers, la non-exécution des baux promis et autres (2). Rappelons-nous, toutefois, que l'architecte et l'entrepreneur ne sont tenus, envers le propriétaire, que des dommages-intérêts qui sont une suite immédiate et directe du retard qu'ils ont apporté dans la livraison. Et si l'architecte et l'entrepreneur n'ont à se reprocher aucun dol, non-seulement les dommages-intérêts dont ils sont tenus envers le propriétaire doivent être une suite immédiate et directe du retard, mais ils doivent aussi avoir été prévus lors du marché ou avoir pu l'être. C'est ce que nous enseignent les articles 1074 et 1075 de notre code.

Mais, si la cause du retard était indépendante de la

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 424, p. 142.

(2) 4 Pothier-Bugnet, n° 424, p. 142 ; 1 Fremy-Ligneville et Perriquet, n° 12 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 816.

volonté ou du fait de l'architecte et de l'entrepreneur, ces derniers ne devraient au propriétaire aucune réparation, parce que n'ayant à s'imputer aucune faute ils ne sont tenus à aucuns dommages-intérêts, pour cette raison que les dommages-intérêts sont toujours la réparation d'une faute (1).

Après que l'architecte et l'entrepreneur ont été régulièrement constitués en retard, s'ils persistent à apporter dans l'achèvement des travaux une lenteur préjudiciable au propriétaire, celui-ci pourra résilier le marché, sauf son recours pour ses dommages-intérêts, et faire terminer les travaux par un autre entrepreneur. Et s'il fallait payer plus à ce second entrepreneur pour terminer les travaux que n'était obligé le propriétaire, d'après le marché avec le premier entrepreneur, ce dernier devrait rembourser au propriétaire cette différence.

La même faculté appartient au propriétaire dans le cours des travaux. Si,à raison de la lenteur avec laquelle un ouvrage s'avance, et après une mise en demeure, il devenait évident qu'il ne pût être livré à l'époque fixée par le marché, le propriétaire pourrait, sauf son recours en dommages-intérêts, résilier le contrat et confier l'exécution de l'ouvrage à d'autres entrepreneurs.

De même que l'entrepreneur qui se charge de faire un ouvrage est tenu de l'exécuter dans un certain temps, de même aussi l'architecte qui se charge de la direction de cet ouvrage est tenu de voir à ce qu'il soit exécuté dans le même temps. Tous deux, l'architecte et l'entrepreneur, sont responsables envers le propriétaire du préjudice que ce dernier peut souffrir par

(1) Cassation, Dalloz, 54, I, 288 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 816.

suite du retard qu'ils apportent dans l'achèvement de cet ouvrage.

C'est l'usage parmi les architectes, lorsqu'à l'époque fixée pour la livraison définitive, l'ouvrage n'est pas terminé, d'envoyer aussitôt un notaire aux trousses de l'entrepreneur pour constituer celui-ci en retard et lui déclarer, très longuement, qu'il devra supporter seul tout le poids de la responsabilité occasionnée par ce retard.

Peine perdue que tout cela. D'abord, il n'y a aucune relation entre l'architecte et l'entrepreneur ; car ils n'ont pas contracté ensemble, mais bien avec le propriétaire, envers lequel ils se sont obligés, l'architecte, de diriger les travaux d'un ouvrage, et l'entrepreneur, d'exécuter ces travaux. Ce sont donc deux contrats distincts où figurent, indépendants l'un de l'autre, l'architecte et l'entrepreneur. Et si l'entrepreneur manque à ses obligations envers le maître, c'est à ce dernier de s'en plaindre et non à l'architecte, pas plus qu'il n'appartient à l'entrepreneur de reprocher à l'architecte l'inexécution de ses obligations envers le maître.

D'ailleurs, si l'ouvrage n'est pas terminé à l'époque fixée, c'est que l'architecte a mal dirigé les travaux, puisque, jusqu'au dernier moment, il a toléré, sans se plaindre, les lenteurs apportées dans l'exécution. L'architecte est donc lui-même en retard, et en accusant l'entrepreneur il s'accuse aussi, sans effet toutefois pour l'un comme pour l'autre.

Le seul moyen efficace pour l'architecte d'éviter la responsabilité qui le menace, si l'ouvrage n'est pas fait à l'époque fixée, consiste à notifier directement le propriétaire, en temps opportun, des lenteurs dont l'entrepreneur est la cause. Ainsi, lorsque, dans le cours des

travaux, l'architecte constate que l'entrepreneur ne procède pas avec toute la diligence nécessaire, il est de son devoir d'en notifier aussitôt le propriétaire. Comme alors le propriétaire est mis en état de se pourvoir contre l'entrepreneur, il ne pourra dans la suite reprocher à l'architecte aucun retard, parce que l'architecte ne répond pas de la faute de l'entrepreneur.

Pour l'architecte qui n'est chargé que de la confection d'un plan-devis, les règles que nous venons d'exposer ont aussi la même application. La Cour d'appel a virtuellement décidé en ce sens dans une cause dont nous parlerons plus loin, lorsque nous traiterons de la faculté accordée au maître de résilier le contrat de louage d'ouvrage (1).

(1) Resther & Les frères des écoles chrétiennes.

CHAPITRE CINQUIÈME

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.

SECTION PREMIÈRE

Paiement du prix de l'ouvrage

La principale obligation du propriétaire envers l'architecte et l'entrepreneur qu'il a chargés d'une construction, c'est de leur payer le prix convenu par le marché ou fixé par experts, si le marché n'en parle pas. Pour l'architecte qui a fait le plan, dirigé les travaux et préparé les mémoires, ce prix consiste généralement dans une bonification de quatre à cinq pour cent sur le coût de tout l'ouvrage. Si un propriétaire ne réclame les services d'un architecte que pour la préparation d'un plan descriptif, dans ce cas l'usage est d'accorder à l'architecte deux pour cent sur le coût de l'ouvrage. Le plan descriptif comprend ce que, dans l'usage, on entend par *spécifications*. Et le propriétaire veut-il avoir une idée exacte du coût d'un ouvrage qu'il se propose de faire, il demandera à l'architecte un plan estimatif, c'est-à-dire un plan descriptif avec, en plus, les *quantités*. Pour ce travail supplémentaire l'architecte reçoit ordi-

nairement un honoraire additionnel de deux pour cent, payable par l'entrepreneur, lorsque le maître fait construire d'après tel plan, et payable par le maître, s'il ne fait pas construire après que ce plan a été préparé.

SECTION DEUXIÈME

Lorsque la date du paiement n'est pas fixée.

Si aucune époque n'est fixée pour le paiement, le propriétaire n'y est tenu qu'après que les travaux sont entièrement finis et reçus, ou lorsqu'il est en demeure de les recevoir après qu'ils ont été complétés ; ce n'est qu'alors que le prix est exigible, peu importe que l'ouvrage soit à forfait, ou à tant la pièce ou la mesure. Il est d'usage cependant de payer l'entrepreneur par des à-compte calculés sur la valeur des travaux exécutés pendant un certain temps, d'après l'estimation de l'architecte, moins quinze pour cent de cette valeur estimée. Ce mode de paiement est avantageux au propriétaire et à l'entrepreneur : à l'entrepreneur par une plus grande facilité d'action ; au propriétaire qui, en donnant à l'entrepreneur les moyens de se procurer de meilleurs matériaux et une main-d'œuvre active, profite d'autant.

SECTION TROISIÈME

Clause de paiements partiels

Au cas d'une convention de paiements partiels périodiques, le propriétaire est tenu, au temps dit, de payer l'entrepreneur pour la partie de l'ouvrage alors faite et constatée. Si le propriétaire refusait de payer pour telle partie, l'entrepreneur pourrait l'y contraindre par action et demander, en certains cas, la résiliation du marché.

Le propriétaire doit aussi à l'entrepreneur le prix des augmentations au plan, s'il les a autorisées. Lorsqu'il est en demeure de recevoir l'ouvrage ou après qu'il l'a reçu, le propriétaire doit payer les intérêts à l'entrepreneur. Si, après qu'il a donné l'entreprise d'un ouvrage, le propriétaire change d'idée et revient sur son consentement, il est tenu de dédommager l'architecte et l'entrepreneur des frais qu'ils ont déjà faits et du gain dont il les prive.

SECTION QUATRIÈME

Le maître doit le prix même si l'ouvrage périt

Si l'ouvrage vient à périr par cas fortuit, avant que le maître l'ait agréé formellement, l'architecte a droit au paiement de ses honoraires (1), et l'entrepreneur au

(1) D'après le système qui met aux risques de l'architecte et de l'entrepreneur la perte de la chose non encore acceptée par le maître, il est admis toutefois que l'architecte a droit aux honoraires afférents à la confection des plans qui ont été adoptés, puisqu'ils ont été mis à exécution. Voyez en ce sens, I Frémy-Ligneville n°s 64 et 65.

paiement des travaux qu'il a exécutés et des matériaux qu'il a fournis. Cette solution est une conséquence de la doctrine que nous avons soutenue plus haut (1).

Le propriétaire, pendant l'exécution des travaux, ne doit rien faire qui puisse entraver cette exécution ; au contraire, il doit la faciliter par tous les moyens qui sont en son pouvoir. Par exemple, s'il fournit lui-même les matériaux, il doit les rendre sur les lieux en temps opportun. Si, au contraire, c'est l'entrepreneur qui fournit les matériaux, le propriétaire est obligé de fournir un endroit pour les déposer et un passage pour les y transporter. Dans l'un ou l'autre cas l'entrepreneur a un recours en dommages-intérêts contre le propriétaire récalcitrant.

Enfin, le propriétaire est tenu à toutes les clauses particulières dont est susceptible un contrat de louage par devis et marché.

SECTION CINQUIÈME

Des changements ou des augmentations au plan.

§ 1

Des soumissions de marchés

Dans les ouvrages de quelqu'importance, le propriétaire, s'il est prudent, doit d'abord se rendre compte de la quantité et de la qualité des matériaux qui de-

(1) 4 Pothier-Bugnet, p. 145.

vront entrer en construction, de la distribution qu'il convient de donner aux parties, du coût probable et des matériaux et de la main-d'œuvre. C'est alors qu'il s'adresse à un architecte. Celui-ci prépare un plan et devis et demande des *soumissions* aux entrepreneurs, c'est-à-dire qu'il leur demande de lui faire part du prix moyennant lequel ils consentent chacun à se charger de tout l'ouvrage, tel que détaillé dans le plan-devis. Tout entrepreneur est libre d'envoyer ainsi sa soumission. Lorsque les soumissions sont reçues, l'architecte en donne connaissance au propriétaire, qui accepte celle qui lui parait plus avantageuse à ses intérêts ; l'architecte fait ensuite connaitre cette acceptation à l'entrepreneur dont la soumission a été préférée. Jusque-là ce dernier n'est pas lié, parce qu'il peut retirer l'offre qu'il a faite tant qu'elle n'est pas acceptée. Il faudrait encore décider dans le même sens, si l'architecte avait laissé s'écouler un temps considérable entre la réception de la soumission et la signification de son acceptation, de manière à faire croire raisonnablement à l'entrepreneur que sa soumission a été refusée.

Le plan-devis peut lui-même être demandé par soumissions aux architectes. C'est même l'usage invariable quand il s'agit d'un édifice ou autre ouvrage de grande importance, comme les travaux de l'Etat, des municipalités et des grands corps publics. Dans ces cas, on observe une formalité de plus : les soumissions sont envoyées cachetées, de manière que les personnes nommées pour faire choix du meilleur plan ignorent le nom de l'auteur de chaque plan qu'ils ont à examiner, afin qu'elles ne se laissent dominer par aucune considération autre que le mérite réel.

Toutes les soumissions qui ont été envoyées à temps

doivent être décachetées ensemble et offertes à la considération des experts ; autrement ce serait frauder les divers concurrents, et nous croyons que, dans ce cas, l'architecte dont la soumission aurait été éliminée sans avoir été considérée, aurait un recours en dommages-intérêts contre la partie qui aurait demandé les soumissions. Nous croyons même que l'architecte pourrait forcer les experts, chargés de faire choix du meilleur plan, de prendre considération du plan qu'il a soumis, lorsque les soumissions ont été demandées par l'Etat ou par un corps public obligé à cette formalité d'après sa charte.

§ 2

Quand le maître doit-il le prix des augmentations

Lorsqu'une fois la soumission de l'architecte ou de l'entrepreneur a été duement acceptée, on ne peut rien y changer, si ce n'est en la manière indiquée par l'article 1690 : " Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur se charge de construire à forfait un édifice ou autre ouvrage par marché suivant plan et devis, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de changement dans les plans et devis, ni sous celui d'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, à moins que ces changements ou augmentations ne soient autorisés par écrit et le prix arrêté avec le propriétaire, ou à moins que la convention sur les deux points, ne soit établie par le serment décisoire du propriétaire. "

Ainsi, lorsqu'un architecte et un entrepreneur se chargent, moyennant un prix fixe, le premier de con-

duire, et le second, d'exécuter la construction d'un édifice ou autre ouvrage, ils ne peuvent réclamer du propriétaire plus que le prix convenu pour tout l'ouvrage, quoi qu'il arrive et quoi qu'ils fassent en outre de ce qui a été arrêté d'après le plan. Si le prix de la main-d'œuvre et des matériaux varie, le prix de tout l'ouvrage est invariable, que l'architecte et l'entrepreneur profitent ou souffrent de ces variations. Le prix de l'ouvrage est invariable, c'est pourquoi l'architecte et l'entrepreneur perdent le prix des additions ou changements qu'ils font au plan, quelque considérables qu'ils soient. Voilà la règle, elle ne fléchit que dans deux cas : 1o, lorsque le propriétaire a autorisé par écrit ces additions ou ces changements, et qu'il est convenu du prix, aussi par écrit ; ou 2o, lorsque le propriétaire déclare, sous son serment décisoire, qu'il a autorisé les changements ou additions au plan, et qu'il a été en même temps convenu du prix. Dans l'un ou l'autre cas, deux conditions sont nécessaires : qu'il y ait eu autorisation de changer le plan ou d'y ajouter, et convention sur le prix de ces changements ou additions.

Nous venons de dire que l'écrit doit constater, outre les changements ou additions à faire, le prix qu'ils coûteront. Cette opinion est cependant combattue par certains auteurs, et notamment par Marcadé (1) et Aubry & Rau (2). Mais nous ne croyons pas qu'il y ait maintement aucun doute pour décider dans le sens que nous indiquons depuis l'amendement qui a été fait à notre article 1690. En effet, ce n'est que par un statut passé à la session de 1889 que le propriétaire

(1) 6 Marcadé, p. 565.

(2) 4 Aubry & Rau, § 374, p. 535.

peut être tenu de déclarer, sous son serment décisoire, les changements qu'ils a autorisés et le prix qu'il a promis de payer. Avant cela, l'article était absolu dans ses termes, il fallait un écrit et on ne pouvait en référer même au serment du propriétaire (1).

Or, d'après l'amendement qui a été ajouté à l'article 1690, il est évident que la délation du serment doit porter sur deux points essentiels, c'est-à-dire que le propriétaire doit admettre qu'il a autorisé les changements au plan et qu'il est convenu du prix réclamé. De même doit-il en être lorsque, au lieu du serment, c'est un écrit qui fait preuve ; cependant, nous croyons que, dans ce dernier cas, le prix, s'il avait été omis, pourrait être prouvé selon le mode permis par l'amendement.

Ce que le législateur a eu en vue, ça été de protéger les propriétaires contre les supercheries des constructeurs, toujours prêts à suggérer des changements au plan primitif et à en vanter les avantages, sans toutefois dire combien il en coûtera pour se procurer ces beaux avantages, laissant même supposer que le prix déjà fixé pour tout l'ouvrage ne sera pas affecté. C'est généralement sous cette impression que les propriétaires acceptent les propositions de changements et d'additions au plan, qui leur sont faites par les constructeurs. En effet, puisqu'ils ont voulu bâtir de telle manière plus économique que telle autre, c'est parce qu'ils ont des raisons d'agir ainsi, et le plus souvent c'est parce que, leurs moyens étant limités, ils sont obligés de faire construire à bon marché. Et si, en leur proposant tel changement à un plan, telle addition, on ne les avertit pas du prix additionnel qu'il leur faudra payer, en

(1) 22 L. C. J., 261.

outre du prix fixé pour tout l'ouvrage, ils seront induits en erreur et s'engageront au-delà de leurs forces, ce qui peut être la cause de leur ruine. La loi manquerait donc son but, qui est de protéger le propriétaire, si elle n'exigeait pas pour le prix des changements la formalité qu'elle exige pour les changements eux-mêmes. Et si l'article 1690 actuel exige cette double formalité, lorsque la preuve se fait par la délation du serment du propriétaire, il n'y a pas de raison de dispenser de la même formalité l'écrit, qui est un autre mode de preuve, parce que les motifs sont les mêmes, et là où les raisons de décider sont les mêmes la décision doit être la même.

La règle imposée par l'article 1690 ne s'applique qu'aux entreprises faites à forfait ou pour un prix fixe, que l'objet de cette entreprise soit l'édifice tout entier ou une partie quelconque de cet édifice, comme la maçonnerie, la charpente, la menuiserie etc., selon l'article 1696 (1).

Un écrit n'est donc pas nécessaire à l'égard des altérations faites au plan d'un ouvrage qui n'a pas été entrepris à forfait.

§ 3

Des changements ou augmentations nécessaires et imprévus

Quoiqu'un arrêt ait déjà déclaré absolu l'article 1690, nous croyons, avec Pothier, que le propriétaire doit à l'entrepreneur le prix des ouvrages nécessaires qui

(1) 17 Duranton, n° 256 ; 2 Troplong, n° 1021 ; 1 Frémy-Ligneville, n° 28 ; 2 Guillouard, *Louage* n° 885.

n'ont pu être prévus lors du marché : " Par exemple, si, dans quelque endroit du lieu où devaient se faire les fondements d'un bâtiment que l'entrepreneur s'est chargé de construire, et qu'on croyait un terrain solide, il s'est trouvé d'anciennes fouilles qui ont donné lieu à une augmentation d'ouvrage, le locateur doit payer le prix de cette augmentation" (1).

Mais ces ouvrages imprévus doivent avoir été nécessaires. Encore faudrait-il, s'ils sont très considérables, que l'entrepreneur eût consulté le propriétaire et qu'il en eût obtenu l'autorisation de les exécuter.

Cette opinion est aussi celle de Guyot : " Indépendamment, dit-il, du prix convenu, le bailleur doit aussi payer celui des augmentations qu'il a été nécessaire de faire et qui n'ont pas été prévues lors du marché. Par exemple, si dans l'endroit où je me suis chargé de construire un mur pour vous, il s'est trouvé, au lieu d'un terrain solide sur lequel je comptais, des terres rapportées qui m'ont assujetti à une augmentation d'ouvrage, vous devez me payer le prix de cette augmentation " (2).

La raison qui nous porte à juger ainsi,c'est que, dans le cas ci-dessus cité, l'augmentation de prix résulte, non d'un changement ou d'une addition au plan, mais d'un fait imprévu et nécessaire, qui est comme le fait du propriétaire lui-même (3).

Or, comme l'article 1690 pose une règle qui déroge au droit commun, cette règle doit être interprétée restrictivement,c'est-à-dire qu'on doit l'appliquer aux seuls

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 407, p. 138.
(2) Guyot, v° *Louage*, p. 42.
(3) 4 Pothier Buguet, p. 138, note 1.

cas où l'augmentation du prix résulte de changements ou d'additions faits au plan, parce qu'il est toujours simple au constructeur de suivre le plan qui lui a été tracé, et s'il s'écarte du plan, il n'a qu'à se reprocher à lui-même d'avoir fait plus qu'il n'était obligé par le marché.

CHAPITRE SIXIÈME

DE LA RÉSOLUTION DU CONTRAT DE LOUAGE D'OUVRAGE

Après avoir traité des rapports existant entre le maître, d'un côté, et l'architecte et l'entrepreneur, de l'autre, jusqu'au moment où un ouvrage vient d'être achevé, il est maintenant nécessaire de faire un pas en arrière pour considérer les rapports que peuvent se créer, entre elles, les mêmes personnes par la résolution du contrat de louage d'ouvrage.

Ainsi, le contrat de louage d'ouvrage peut se résoudre de plusieurs manières : par le consentement mutuel des parties, comme dans tous les contrats ; par la volonté unilatérale du maître ; par la confusion ; par un jugement de résolution ; quelquefois, par la mort de l'une des parties ; enfin, par un évènement qui en empêche l'exécution.

SECTION PREMIÈRE

De la résolution par le consentement des parties

Si les parties s'entendent pour résoudre le contrat avant que l'ouvrage soit commencé, le maître ne doit

rien à l'architecte ou à l'entrepreneur, et réciproquement, à moins de convention contraire, cependant. Mais, si l'ouvrage est commencé, la résolution n'aura d'effet que pour l'avenir ; partant, si les parties ne se sont pas expliquées à l'égard de ce qui a été fait, le maître en devra le prix à l'architecte et à l'entrepreneur en proportion du prix pour l'ouvrage entier (1).

Dans ce cas l'architecte et l'entrepreneur n'ont droit à aucuns dommages-intérêts.

SECTION DEUXIÈME

De la résolution par la volonté unilatérale du maître

" Le maitre, dit l'article 1691, peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait pour la construction d'un édifice ou autre ouvrage, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de ses dépenses actuelles et de ses travaux et lui payant des dommages-intérêts suivant les circonstances." Cet article, qui fait exception au droit commun, a très bien sa raison d'être, comme l'explique Pothier : " Si j'ai fait marché, dit-il, avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment, et que, depuis le marché conclu et arrêté entre nous, je lui déclare que je ne veux plus bâtir, et que je demande, en conséquence la résolution du marché, l'entrepreneur ne peut pas s'opposer absolument à la résolution du marché,et prétendre

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 439, p. 147.

que je doive lui payer le prix entier du marché, aux offres qu'il fait de remplir de sa part son obligation, et de construire le bâtiment porté au devis ; car il a pu me survenir, depuis la conclusion de notre marché, de bonnes raisons pour ne pas bâtir, dont je ne suis pas obligé de rendre compte, qui me mettent hors d'état de faire la dépense que je m'étais proposée " (1).

A partir donc du moment où le maître a fait signifier à l'entrepreneur et à l'architecte sa volonté de résoudre le contrat de louage d'ouvrage, le contrat est résolu ; mais à la charge de leur payer certaines compensations. Lorsque l'ouvrage n'est pas encore commencé, mais que des dépenses ont été faites en vue de cet ouvrage, comme si l'entrepreneur " avait déjà fait emplette de quelques matériaux qu'il sera obligé de revendre à perte ; s'il avait déjà loué des ouvriers qui lui deviennent inutiles" (2) ; comme si, encore, l'architecte avait été obligé, avant de commencer son plan, de faire faire des mesurages, des sondages du terrain, etc., le maître sera tenu d'en indemniser l'architecte et l'entrepreneur. Si l'ouvrage est commencé, le maître devra payer à l'architecte et à l'entrepreneur le prix du travail que chacun a déjà fait, y compris le prix des matériaux à celui qui les a fournis. Dans tous les cas, le maître est tenu envers l'architecte et l'entrepreneur de la perte du profit que leur occasionne cette résolution ; ce qui comprend seulement le profit qu'ils pouvaient espérer s'ils avaient terminé l'ouvrage (3), et non pas, comme le veut Pothier, le profit qu'ils auraient pu faire sur

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 440, p. 147.
(2) Pothier-Bugnet, n° 440, p. 148.
(3) 2 Guillouard, *Louage*, n° 810 ; 4 Aubry et Rau, § 374, p. 528.

d'autres marchés qu'ils ont refusés à cause de celui dont la résolution est plus tard demandée (1).

Cette faculté de résoudre le contrat de louage d'ouvrage est spéciale au maître, qui peut l'exercer *actu proprio*, sans recourir aux tribunaux ; elle n'est accordée ni à l'architecte ni à l'entrepreneur ; mais ceux-ci peuvent provoquer l'exercice de cette faculté. La résolution produit alors des résultats particuliers.

Nous distinguerons donc le cas où le maître résilie arbitrairement le contrat de louage d'ouvrage, de celui ou la résolution est provoquée par l'acte même de l'architecte ou de l'entrepreneur.

Dans le premier cas, on doit appliquer la règle de l'article 1691 que nous venons d'expliquer.

§ 1

De la résolution provoquée par l'acte de l'entrepreneur ou de l'architecte

Au contraire, lorsque le contrat est résolu par le maître, à raison de l'acte de l'architecte ou de l'entrepreneur, les effets de la résolution ne sont plus les mêmes. Lorsque, par exemple, l'entrepreneur refuse de commencer les travaux dont il s'est chargé, ou qu'il néglige de les poursuivre, ou qu'il est en retard ou refuse de les livrer, le maître peut, après une mise en demeure, résoudre le contrat de louage d'ouvrage, sans qu'il soit tenu à aucune compensation, si l'ouvrage est commencé, autre que le prix de ce qui est déjà fait utile-

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 440, p.148.

ment pour le maître, déduction faite des dommages-intérêts qu'il peut souffrir par suite de cette résolution forcée ; et si l'ouvrage n'est pas commencé, le maître ne doit rien à l'entrepreneur.

Nous osons même prétendre que, dans l'un et l'autre cas, le maître peut non-seulement résoudre le marché qu'il a passé avec un entrepreneur, mais aussi charger un second entrepreneur de faire ou de terminer les travaux portés au même marché, aux dépens du premier entrepreneur. Il faudrait pour cela mettre l'entrepreneur en demeure d'avoir à commencer ou à terminer, dans un certain délai, les travaux qu'il a entrepris, sous peine de résolution du contrat de louage d'ouvrage et de voir les travaux se commencer ou se terminer, à ses dépens, par un autre entrepreneur, choisi par le maître ou indiqué par le premier entrepreneur, s'il le juge à propos ; sous peine, en outre, de tous les dommages-intérêts.

La cour d'appel a virtuellement décidé en ce sens, il y a quelques mois. M. Resther, architecte, avait été chargé, dans l'automne de 1884, par les Frères des écoles chrétiennes, de préparer, pour le 19 de mars 1885, le plan et dévis d'un immense édifice, qu'eux, les Frères, se proposaient de construire. L'architecte se mit à l'œuvre, faisant d'abord une esquisse qui fut soumise et approuvée par les Frères, avec ordre à l'architecte d'en faire un plan semblable avec devis. Or, le 19 de mars en question, le plan était terminé ; mais, avant d'en faire livraison, M. Resther demanda aux Frères de signer un écrit qui leur imposait des conditions d'une excessive rigueur. Les Frères refusèrent de signer l'écrit, et M. Resther refusa de livrer ses plans.

Mis en demeure d'avoir à livrer ses plans aux Frères,

qui menaçaient, en cas de refus, de résoudre le contrat et de prendre un autre architecte, M. Resther répondit par une action par laquelle il réclamait des Frères la somme de $4.400, faisant simplement offre de leur livrer les plans s'ils voulaient signer l'écrit qui leur avait déjà été présenté.

Les Frères opposèrent que le montant réclamé par M. Resther était trop élevé pour la somme de travail que ce dernier avait été requis de faire ; que l'ouvrage n'ayant pas été livré à temps, après mise en demeure, eux, les Frères avait résolu le contrat et avait confié l'exécution des plans dont ils avaient d'abord chargé M. Resther, à un autre architecte au prix de $800 seulement ; que non-seulement ils ne devaient rien à M. Resther, mais que ce dernier leur était endetté pour tous les dommages-intérêts que leur avait occasionnés le retard dans la livraison du plan.

La Cour Supérieure (1) donna gain de cause aux Frères, sur le motif qu'ils étaient justifiables d'avoir refusé de signer l'écrit que leur avait présenté M. Resther ; en conséquence, l'action de M. Resther fut renvoyée. Ce jugement fut confirmé par la Cour d'Appel (2). C'était donc, comme nous l'avons déjà dit, affirmer la règle que nous avons tracée plus haut, par rapport à la faculté du maître de résoudre le contrat de louage d'ouvrage.

Cette faculté de résoudre le contrat de louage d'ouvrage passe aux héritiers du maître qui décède dans le cours de l'entreprise. Mais, " si les héritiers, dit Pothier, sont de différents avis, les uns voulant l'exé-

(1) C. S. M., Ouimet, J., 30 septembre 1887.

(2) Resther & les Frères des Ecoles Chrétiennes, Cour d'Appel, Montréal, le 22 mars 1890, 19 R. L., 252.

cution du marché, les autres ne la voulant pas, ils doivent faire décider la question par le juge, qui la décidera par le *quid utilius*, et nommera par cet effet des arbitres, lesquels, sur l'examen qu'ils feront du marché et des fonds de la succession, déclareront quel est le parti qu'ils estiment être le plus avantageux"(1).

Un auteur estimable, M. Guillouard, propose que ce soit la majorité des héritiers, qui décide si le marché doit être résolu ou non, par analogie de l'article 826 du code Napoléon, reproduit dans notre code sous l'article 697 (2).

Bien que notre article 1691 ne parle que du marché à forfait, il s'étend aussi aux marchés pour les entreprises à la pièce, à la mesure ou à la série de prix (3).

En appliquant ici les principes que nous avons émis en commençant, on arrivera facilement à la conclusion que le maître peut résoudre un marché, aussi bien dans le cas où les matériaux sont fournis par l'entrepreneur, que dans le cas où il les fournit lui-même, parce que c'est toujours un contrat de louage. Cette solution n'est cependant pas admise par tous les auteurs, et notamment par ceux qui soutiennent qu'il y a vente lorsque l'entrepreneur, outre son travail, s'engage de fournir aussi la matière. L'embarras de ces auteurs est grand lorsqu'ils commentent l'article 1691, et il est curieux de voir quels efforts ils font pour en arriver à des conclusions différentes après être

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 446, p. 149 ; 17 Duranton, n° 257 ; 2 Troplong, n° 1029 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 46.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 809.

(3) 2 Guillouard, *Louage*, n° 803 ; 4 Aubry et Rau, § 374, p. 528 ;—*Contra*, 26 Laurent, n° 18.

partis d'un même principe (1). Cet embarras et ces contradictions chez les partisans d'un même système montrent assez la faiblesse du système lui-même.

SECTION TROISIÈME

De la résolution par l'effet de la confusion

Dans le contrat de louage d'ouvrage, comme dans tous les contrats, lorsque les droits et obligations qu'il a produits viennent se concentrer sur une seule tête, sur un seul des contractants, il y a confusion, et, par conséquent, extinction des obligations découlant du contrat. Ainsi, par exemple, lorsque le maître décède ne laissant pas d'autres héritiers que l'entrepreneur avec lequel il avait été passé un marché pour la construction d'une maison, la confusion s'opère et ce contrat n'a plus d'effet.

SECTION QUATRIÈME

De la résolution par l'effet d'un jugement

Lorsque le maître refuse d'exécuter ses obligations ou empêche l'entrepreneur d'exécuter les siennes, ce dernier peut demander par action la résolution du mar-

(1) 2 Troplong, *Louage*, nos 1030, 1044 ; 26 Laurent, n° 21 ; 2 Guillouard, *Louage*, nos 800, 805.

ché qu'il a passé avec le maître. L'entrepreneur n'a pas, dans la plupart des cas, d'autre alternative, s'il veut exercer utilement un recours en dommages-intérêts.

SECTION CINQUIÈME

De la résolution par la mort de l'une des parties

Nous diviserons cette section en trois parties : la première traitera des effets de la mort du locateur d'ouvrage par rapport à la résolution du contrat de louage d'ouvrage ; la deuxième, des effets de la mort du maître par rapport à la résolution du même contrat ; le troisième, des effets de la résolution du contrat de louage d'ouvrage, à raison de la mort du maître ou du locateur d'ouvrage.

§ 1

Si la mort du locateur d'ouvrage résout le contrat de louage d'ouvrage

" Le contrat de louage d'ouvrage par devis et marché, dit l'article 1692, n'est pas terminé par la mort de l'ouvrier ; ses représentants légaux sont tenus de l'exécuter. Mais dans le cas où l'industrie et l'habileté de l'ouvrier étaient un motif qui ait engagé à contracter avec lui, arrivant son décès, celui qui l'avait engagé peut demander la résolution du contrat. "

En règle générale, la mort du locateur d'ouvrage ne résout pas le contrat de louage d'ouvrage, mais il y a exception à cette règle lorsque l'industrie et les talents personnels du locateur d'ouvrage étaient principalement un objet en vue par le maître. Dans ces cas exceptionnels le marché est résolu *ipso facto* , par la mort de celui qui avait été chargé de l'ouvrage, sans qu'il soit besoin de s'adresser aux tribunaux pour faire prononcer la résolution, comme semble l'indiquer l'article 1692. Car l'obligation du locateur d'ouvrage étant, en ce cas, une obligation personnelle à ce locateur, elle est éteinte par sa mort, " puisque ce qui en faisait l'objet a, par sa mort, cessé de subsister, " comme dit Pothier (1).

Ainsi, on doit considérer comme tombant dans cette exception les marchés passés avec les architectes pour la préparation des plans, parce que chaque architecte, ayant une manière à lui de concevoir, donne à ses plans un caractère qui participe de lui-même en quelque sorte, en leur imprimant un cachet d'originalité qui lui est tout à fait personnel ; tombent aussi dans l'exception les ouvrages de génie et tous les grands ouvrages où le talent de direction ou d'exécution est plus spécialement requis.

Toutefois, dans tous ces cas exceptionnels, si l'architecte ou l'entrepreneur étaient en demeure de faire l'ouvrage, lors du décès de l'un ou de l'autre, leurs héritiers seraient tenus envers le maître à l'obligation des dommages-intérêts (2).

Quant aux ouvrages qui ne tombent pas dans l'exception posée par l'article, la mort de celui qui les avait

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 455, p. 153.
(2) 4 Pothier-Bugnet, n° 455, p. 153.

entrepris ne dispense pas ses héritiers de l'obligation de les faire exécuter. L'obligation de faire un ouvrage étant indivisible le maître peut s'adresser à chacun d'eux pour qu'il fasse faire l'ouvrage (1).

Remarquons, en passant, que cet article 1692 de notre code diffère de l'article correspondant 1795 du code Napoléon, où le contrat de louage d'ouvrage est résolu par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou de l'entrepreneur.

§ 2

Si la mort du maître résout le contrat de louage d'ouvrage

D'après l'article 1694 : " Le contrat n'est pas dissout par la mort du locataire, à moins que l'exécution du travail ne soit par là devenu impossible."

Comme nous l'avons déjà fait remarquer, la faculté qu'a le maître, en vertu de l'article 1691, de résoudre le contrat de louage d'ouvrage, ses héritiers la conservent après sa mort. Si, donc, les héritiers veulent exercer cette faculté ils en sont libres, en payant à l'entrepreneur ses dépenses actuelles, le prix de ses travaux et des dommages-intérêts, suivant les circonstances.

Mais, il peut arriver qu'après la mort du maître, ses héritiers ne soient plus libres de ne pas exercer la faculté qui leur est accordée, et c'est précisément le cas prévu par l'article 1694.

En effet, bien que la mort du maître ne soit pas une cause absolue de résolution du contrat de louage d'ouvrage, cet évènement peut quelquefois rendre néces-

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 453, p. 152.

saire cette résolution. Par exemple, si le maître n'avait d'autres ressources que celles que lui procurait son travail, si encore les héritiers ne s'entendaient pas ensemble ou refusaient d'accepter la succession, il est évident que dans ces cas et autres semblables, le contrat de louage d'ouvrage se résoudrait nécessairement.

§ 3

Des effets de la résolution du contrat de louage d'ouvrage à raison de la mort du maître ou du locateur d'ouvrage

Nous ne distinguerons pas, quant aux effets de la résolution, entre le cas où, l'industrie et l'habileté de l'architecte ou de l'entrepreneur étant le motif déterminant du marché, leur mort en opère la résolution, de cet autre cas où le marché s'est trouvé résolu par suite de la mort du maître, lorsqu'il est par là devenu impossible de l'exécuter. On devra dans ces deux éventualités se guider d'après l'article 1693 qui règle que : " Au dernier cas mentionné en l'article qui précède (1692), le maître est tenu de payer aux représentants légaux de l'ouvrier, en proportion du prix porté par la convention, la valeur de l'ouvrage fait et des matériaux fournis, lorsque ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles."

Si, donc, c'est le maître qui décède et que son décès rende nécessaire la résolution du contrat de louage d'ouvrage, les droits de l'architecte et de l'entrepreneur seront ceux que leur assigne l'article 1693, droits moins amples, comme on le voit, que ceux conférés aux mêmes personnes par l'article 1691, lorsque le contrat est ré-

solu par la simple volonté du maître ou de ses héritiers.

Le maître ou ses héritiers seront tenus envers l'architecte et l'entrepreneur de leur payer la valeur de l'ouvrage fait et des matériaux fournis, lorsque ces travaux ou ces matériaux sont de quelque utilité. Pour apprécier cette utilité on devra considérer le bénéfice qu'on peut retirer du travail fait et des matériaux fournis, en supposant que tout l'ouvrage se continuerait d'après le même plan (1).

SECTION SIXIÈME

De la résolution du contrat de louage d'ouvrage par un évènement qui en empêche l'exécution

A l'impossible nul n'est tenu. Si donc, il survient un évènement quelconque de force majeure qui empêche l'exécution d'un ouvrage donné à l'entreprise, le marché est par le fait même résolu, et aucun des contractants ne peut réclamer des dommages-intérêts contre l'autre. " Par exemple, dit Pothier, si j'ai fait marché avec un entrepreneur pour construire, au printemps prochain, un édifice sur un certain terrain, et que peu après j'ai été contraint par des lettres-patentes de vendre ce terrain pour servir d'emplacement à une place publique, il est évident que le marché ne pouvant plus en ce cas s'exécuter, il se résout et est annulé. L'entre-

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 801.

preneur ne peut en ce cas prétendre aucuns dommages-intérêts contre le locateur, puisque ce n'est pas par son fait que le marché ne s'exécute pas, mais par une force majeure dont il ne peut être responsable. Mais, au moins, si l'entrepreneur avait fait quelque dépense pour l'approche des matériaux, ne serait-il pas fondé à demander au locateur qu'il l'en indemnisât ? Je le pense ; car, ayant fait ces frais pour l'affaire du locateur et de son ordre, *et tanquam ejus negotium gerens*, il paraît juste qu'il en soit remboursé " (1).

(1) 4 Pothier-Bugnet, n° 457, p. 154.

CHAPITRE SEPTIÈME

DE LA GARANTIE DÉCENNALE IMPOSÉE A L'ARCHITECTE ET A L'ENTREPRENEUR EN FAVEUR DE CERTAINS OUVRAGES

Généralement la réception de l'ouvrage par le maître libère l'ouvrier de toute responsabilité ultérieure ; car, avant de recevoir ou d'agréer, il a dû vérifier si l'ouvrage était tel qu'il l'avait ordonné, vérification toujours facile à faire lorsqu'il s'agit de meubles ; mais il n'en est pas de même quant aux édifices et autres gros ouvrages : " Si l'édifice, dit l'article 1688, périt en tout ou en partie dans les dix ans, par le vice de la construction ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement. " La même disposition est reproduite sous une autre forme par l'article 2259 : " Après dix ans, les architectes et entrepreneurs sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés. "

La raison de cette garantie exceptionnelle que doivent de leurs ouvrages les architectes et les entrepreneurs, est fondée sur l'intérêt privé et sur l'intérêt public.

En effet, le propriétaire, qui est en demeure d'accepter l'édifice qu'il a ordonné, n'est pas à même de cons-

tater tous les défauts et les vices dont cet édifice peut être affecté, l'épreuve du temps pourra seule les lui faire connaître ; c'est pourquoi la loi fixe à dix ans du jour de la réception des travaux ou du jour où le propriétaire a été mis en demeure de les recevoir, la durée de cette épreuve ; car elle présume que le propriétaire n'a pas voulu bâtir pour un temps moins long, et que l'entrepreneur lui a garanti ses travaux pour la durée de dix ans.

Cette présomption de la loi, qui n'est d'ailleurs qu'une conséquence de l'obligation de bien faire, est absolue ; l'entrepreneur viole donc la garantie qu'il doit au maître si l'édifice qu'il a élevé vient à périr totalement ou partiellement, dans les dix ans de sa construction, par suite d'un vice quelconque.

L'intérêt public, autant que l'intérêt privé, exige que les édifices soient construits solidement, afin que la vie des personnes ne soit pas en perpétuelle menace.

Il va aussi de l'intérêt public que les édifices s'élèvent aussi nombreux que possible ; or, ce serait diminuer l'élan des propriétaires vers ce digne but, s'ils étaient laissés sans protection à la merci d'entrepreneurs inhabiles ou de mauvaise foi.

C'est à raison du double caractère de cette garantie que les entrepreneurs ne peuvent, sous aucun prétexte et à la faveur d'aucune stipulation, s'exempter de la responsabilité imposée par l'article 1688.

Cette disposition de l'article 1688 déroge au droit commun, avons-nous dit, il ne faut donc pas l'étendre plus que de raison.

Nous devrons donc examiner en faveur de quels ouvrages s'applique la garantie établie par les articles 1688 et 2259 ; quelles personnes y sont soumises ;

dans quels cas cette garantie est-elle violée ; et quelle est la responsabilité qui en résulte ?

SECTION PREMIÈRE

Des ouvrages en faveur desquels s'applique la garantie décennale

Aux termes de l'article 1688, une garantie de dix ans est accordée au maître sur tous les édifices qu'il fait construire, et l'article 2259 étend cette garantie à des ouvrages qui ne sont pas spécifiés. Comment faut-il entendre ces deux articles, qui, évidemment, doivent se combiner ensemble ?

D'abord, par édifices, on doit comprendre ces constructions, maisons et bâtiments, quelque minimes qu'ils soient, servant d'habitation, même accidentellement, aux hommes ou aux animaux, ou servant d'abri aux choses. Ainsi, dans ce sens, on devra considérer comme édifice une simple cabane (1).

Quand à ce qu'il faut entendre par les ouvrages dont parle si généralement l'article 2259, il est évident que ce ne doive être que des ouvrages d'une nature immobilière, comme nous l'avons déjà fait remarquer (2) ; ce qui comprend, non-seulement les constructions d'ouvrages nouveaux, mais encore les grosses répara-

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 865 ; Fraissaingea, n° 18 : Aix, 16 mars 1832 ; Dalloz, *Rép. Alph.*, v° *Responsabilité*, n° 204.

(2) *Supra*, p. 13.

tions que l'on fait subir aux ouvrages anciens, comme les réparations aux gros murs et aux voûtes, le retablissement des poutres ou des couvertures entières (1), la reconstruction des digues ou des murs de soutennement et de clôture aussi en entier (2).

La question de déterminer si un ouvrage quelconque est soumis à la garantie décennale est une question de fait laissée à l'appréciation des tribunaux. Mais ils devront se guider toujours d'après cette règle qu'il n'est dûe de garantie qu'aux ouvrages d'une nature immobilière où l'épreuve seule du temps peut faire découvrir les vices qui les affectent. Ainsi, la garantie existe en faveur des ouvrages qui constituent la struction même d'un édifice ou ses parties maitresses (3).

Cette faveur s'étend de même aux modifications d'anciennes constructions, qui auraient eu pour résultat de diminuer leur force et leur solidité par des dispositions nouvelles, ou aux augmentations de vieux bâtiments, par leur surélévation d'un ou de plusieurs étages qu'ils n'étaient pas en état de supporter (4). Elle s'applique encore aux ouvrages d'exécution nouvelle ou de réparation, comme l'établissement d'un puits (5) ou d'une prise d'eau (6), la construction d'un pont (7), d'un mur de terrasse, d'un canal, d'un

(1) Dalloz, *Rép. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 139, 5°.

(2) C. C. Article 469 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 865 ; Fraissaingea, n° 19 ; Dalloz, *Rép. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 139, 5° et 6°, et 144, 1°.

(3) Fraissaingea n° 19 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 865.

(4) Fraissaingea, n° 19 ; Voyez Dalloz, 1871, 2, 171 ; 26 Laurent n° 48.

(5) Dalloz, *Rép. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 139, 1° ; Sirey, 1828, 2, 316 ; Dalloz ; 1855, 3, 39 ; 1862, 2, 139.

(6) Dalloz, 1851, 1, 138.

(7) Dalloz, *Rép. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 127.

four (1), le pavage d'une route (2), la pose d'un appareil hydraulique (3) ou de tuyaux de conduite d'eau (4), la pose de tuyaux de cheminée (5), l'entreprise de la serrurerie d'une maison entière (6).

Il n'y a pas lieu d'appliquer la garantie de dix ans à aucun ouvrage d'une nature mobilière, quelle qu'en soit l'importance, comme un navire (7), encore qu'il devienne immeuble par destination, comme un pressoir (8).

La garantie de dix ans n'est pas non plus applicable à ces ouvrages accessoires dont la bonne ou la mauvaise exécution n'a pas pour effet de compromettre la solidité d'un édifice ou la sûreté des personnes qui l'habitent, comme la pose de chambranles de cheminées, les carrelages et dallages, les ouvrages de peinture et vitrerie, les décors et dorures (9), les appareils de chauffage et d'éclairage etc (10).

(1) Dalloz, 1863, 3, 80.

(2) Dalloz, *Rép. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 139.

(3) Dalloz, 1871, 1, 107.

(4) Dalloz, 1877, 2 172.

(5) Dalloz, 1876, 1, 262.

(6) 2 Lepage, p. 58 ; Dalloz, 187, 1, 108, note 1.

(7) 26 Laurent, n°s 44, 46, 48 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 866 ; Fraissaingea n° 21.

(8) Sirey, 1844, 2, 173. Voir l'énumération de ces ouvrages par Masselin, n°s 52 et 53.

(9) Fraissaingea, n° 22, p. 26.

(10) 2 Guillouard, n°s 864-68 ; Frémy-Ligneville et Perriquet, n°s 82, 83 et 88 ; Fraissaingea, n°s 17-22 ; Masselin, n°s 16-28, 25 et 26, 47-55, 129-130 232, 235, 250 ; 26 Laurent, n°s 44, 46 et 48 ; 7 Colmet de Santerre, n° 245 *bis* ; 1 Sourdat, n° 671 *bis* ; 2 Troplong, *Louage*, n° 1000 ; Nouveau-Denizart, v° *Bâtiment*, p. 312 n° 7 ; Dalloz, v° *Louage d'ouvrage*, n°s 139, 140.

SECTION DEUXIÈME

Des personnes qui sont soumises pendant dix ans à la garantie de leurs ouvrages

En appliquant ici la distinction que nous avons déjà (1) faite entre le travail mécanique et le travail ordonné, on arrivera facilement à la conclusion que, de même qu'il y a deux espèces de travail, il y a aussi deux espèces de travailleurs : ceux dont les opérations sont mécaniques et ceux dont les opérations sont ordonnées. On appelle les premiers des locateurs de services, ce qui comprend, lorsqu'il s'agit de la construction d'un édifice, les tâcherons, les manœuvres et les ouvriers ; les seconds, on les appelle locateurs d'ouvrage, et par là on entend les entrepreneurs, les architectes et les ingénieurs civils, lorsque l'objet du travail ordonné est une chose immobilière.

§ 1

Les locateurs d'ouvrages immobiliers et généralement les architectes et les entrepreneurs généraux et particuliers sont soumis à la garantie de dix ans

Or, il n'y a que les locateurs d'ouvrage dont le travail a pour objet une chose immobilière, qui soient soumis, pendant dix ans, à la garantie de leurs ouvrages. Et ces locateurs d'ouvrage, ce sont, comme nous venons

(1) *Suprà* p. 10, 11 13.

de le dire, les entrepreneurs, les architectes et les ingénieurs civils. Quant aux manœuvres, aux tâcherons, aux simples ouvriers, à ceux enfin qui ne font que prêter précairement leur travail et leur industrie à la conduite ou à la confection d'un ouvrage, ils ne sont tenus à aucune garantie non plus qu'à aucune responsabilité, lorsque, dans la prestation de leur travail, ils ont déployé une habileté et des connaissances professionnelles ordinaires (1).

Les entrepreneurs particuliers qui traitent directement avec le maître sont, comme les entrepreneurs généraux, tenus à la garantie de dix ans, mais chacun pour la partie seulement de l'ouvrage qu'il a entrepris (2). C'est ce qui résulte des termes de l'article 1696 : " Les maçons, dit cet article, charpentiers et autres ouvriers qui se chargent de quelqu'ouvrage par marché pour un prix fixe, sont soumis aux règles contenues dans cette section. Ils sont considérés comme entrepreneurs relativement à ces ouvrages."

On peut poser cette règle générale que ceux-là seuls sont soumis à la garantie décennale des articles 1688 et 2259, qui ont entrepris directement avec le maître soit la conduite, soit la confection d'un ouvrage immobilier. Car ce n'est pas le qualificatif d'entrepreneur ou d'architecte que peut assumer une personne qui la constitue réellement entrepreneur ou architecte, c'est plutôt la nature de l'ouvrage à faire et la manière dont il est entrepris.

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 863 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n°s 142-143 ; 26 Laurent, n°s 36-37.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 861.

§ 2

Les sous-entrepreneurs ne sont pas soumis à la garantie de dix ans

Quant à la responsabilité des sous-entrepreneurs, de ceux qui n'ont contracté qu'avec l'entrepreneur général pour une partie seulement de l'ouvrage, les auteurs sont partagés d'opinion. Les uns prétendent que, par analogie de motifs, l'article 1688 devrait s'appliquer aux sous-entrepreneurs comme aux entrepreneurs généraux ou particuliers (1). D'autres auteurs soutiennent, au contraire, et nous soutenons avec ceux-là, que la garantie de dix ans, imposée exceptionnellement par les articles 1688 et 2259, ne s'applique pas aux sous-entrepreneurs, parce que, d'abord, ces articles n'en font pas mention, et ensuite, parce que les motifs qui militent en faveur du maître dans ses rapports avec l'entrepreneur principal, cessent d'exister en faveur de ce dernier dans ses rapports avec celui qu'il s'est substitué (2).

Cette dernière doctrine a l'avantage d'être suivie par la jurisprudence en France (3).

Un arrêt rendu par notre Cour Supérieure, en faisant une distinction entre les droits des entrepreneurs généraux de ceux des sous-entrepreneurs, semble en même temps avoir fait la distinction entre leur responsabilité respective. Nous voulons parler d'une cause où il a été décidé qu'un sous-entrepreneur ne peut, pas plus

(1) 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 141.
(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 862.
(3) Sirey, 68, 1, 208 ; 68, 1, 147.

que le simple ouvrier, se ménager le privilège que donne l'article 1695 aux architectes et aux constructeurs (1).

Nous avons déjà vu, en effet, qu'il n'y a aucune relation, aucun lien de droit, entre le maître et un sous-entrepreneur, parce que n'ayant pas traité ensemble, ils sont indépendants l'un de l'autre ; ils ne peuvent donc être responsables l'un à l'égard de l'autre. Le seul obligé envers le maître, le seul qui lui doive une garantie de l'ouvrage qu'il fait faire, c'est celui avec lequel le maître a conclu le marché, celui qui a entrepris cet ouvrage, c'est-à-dire l'entrepreneur principal. Il ne peut y avoir de doute sur ce point.

Il serait donc absurde de songer à accorder à l'entrepreneur principal, contre le sous-entrepreneur, le recours en garantie que la loi refuse au maître contre ce même sous-entrepreneur, au maître pour le bénéfice duquel la disposition exceptionnelle de l'article 1688 est uniquement faite. Car, ce serait précisément faire abstraction du motif d'ordre public que couvre cet article 1688. En effet, le but du législateur en édictant l'article 1688, ça été de protéger le maître contre sa propre ignorance, l'entrepreneur, contre sa propre impéritie par de salutaires menaces, et le public contre le danger auquel pourraient l'exposer et l'impéritie de celui-ci et l'ignorance de celui-là. Or, soumettre les sous-entrepreneurs à la garantie décennale, c'est encourager les personnes inhabiles et sans expérience à entreprendre des travaux qu'ils ignorent, en vue de les confier en second à d'autres personnes ; c'est provoquer une funeste concurrence avec les véritables entre-

(1) Moisan *vs* Thériault, M. L. R., 3 S. C., 73.

preneurs ; c'est multiplier les procès en multipliant les sous-traités ; c'est enfin favoriser la fraude ou l'ignorance d'un entrepreneur.

§ 3

Les architectes et les entrepreneurs qui prêtent leur travail et leur industrie gratuitement ne sont pas soumis à la garantie de dix ans

Devrait-on considérer comme soumis aux dispositions de l'article 1688 un architecte ou un entrepreneur qui se chargeraient, gratuitement, le premier de diriger, le second, d'exécuter les travaux d'un édifice ? Nous ne le croyons pas. En effet, le contrat perdrait là son caractère de louage d'ouvrage pour prendre celui du mandat. Et comme l'article 1688 n'est fait que pour le louage d'ouvrage on devrait dans ce cas appliquer à l'architecte et à l'entrepreneur les règles du mandat.

§ 4

Les ingénieurs civils sont soumis à la garantie de dix ans

Quant aux ingénieurs civils leur responsabilité est la même que celle des architectes et des entrepreneurs, c'est-à-dire qu'ils sont pendant dix ans garants de la solidité des gros ouvrages qu'ils ont construits (1).

(1) Fraissaingea, n° 44 ; Dalloz, 68, 3, 12.

SECTION TROISIÈME

Des cas où il y a violation de la garantie de dix ans

Après qu'un ouvrage a été agréé par le maître, les vices dont l'architecte et l'entrepreneur continuent d'être responsables pendant encore dix ans, sont ceux-là seulement qui peuvent entraîner la ruine totale ou partielle de cet ouvrage. En divisant ces vices d'après l'origine d'où ils procèdent, on distinguera les vices du plan, les vices du sol, les vices de la matière, les vices de construction.

§ 1

Vices du plan

Lorsqu'un architecte se borne à fournir un plan, sans se charger de la direction des travaux, il doit au maître la garantie que son plan sera bien conçu ; en d'autres termes, il doit la garantie qu'en suivant ce plan, le maître arrivera à exécuter un ouvrage exempt de tout vice (1).

D'où il suit que l'architecte est responsable des vices du sol sur lequel doit être assis l'ouvrage projeté, des vices de la matière et des vices de construction. Le seul vice dont l'architecte ne répond pas, c'est celui qui résulte d'une erreur d'exécution, parce qu'alors le vice provient de l'acte seul de l'entrepreneur, et non pas de la conception de l'architecte (2).

(1) Cass, 20 nov. 1817 ; Troplong, *Louage*, n° 1002.
(2) *Suprà*, p. 47 et s. ; Sirey, 1872, 1, 127.

Quoique, à première vue, il paraisse exorbitant d'astreindre à la garantie des vices du sol l'architecte qui n'a fait que fournir un plan, cette solution n'en est pas moins très juste. En effet, ce que veut le maître, et ce que promet l'architecte, c'est le plan d'un ouvrage à élever sur tel terrain ; or, il est notoire que tous les terrains n'ont pas la même fermeté ; il est aussi notoire qu'on peut juger de la fermeté d'un terrain d'après les différentes couches dont il se compose.

L'architecte, sachant que le maître veut bâtir sur tel terrain particulier, doit, en conséquence, étudier, au moyen de sondages, la composition géologique de ce terrain, afin de s'acquitter sûrement de son obligation de bien faire, de bien concevoir. S'il néglige cette opération préalable, il s'expose à la grave responsabilité que nous savons. Malgré que cette théorie ne soit pas admise des auteurs (1), nous osons la soutenir, et voici les motifs sur lesquels nous nous fondons :

Aux vices du sol on supplée généralement au moyen de certains travaux ou procédés qui nécessitent les connaissance d'un homme de l'art, connaissances qui sont plus particulières, plus indispensables aux architectes. Vouloir exonérer ces derniers de la responsabilité des vices du sol, c'est vouloir l'imposer aux entrepreneurs exclusivement. On arrivera alors à cette conclusion que les architectes peuvent ignorer ce qu'ils doivent savoir, et que les entrepreneurs doivent savoir ce qu'ils peuvent ignorer. Car un entrespreneur n'est tenu, en somme, qu'à bien *exécuter* un ouvrage bien *conçu* par un architecte. Or, comme les vices du sol ne sont autre chose que le défaut de corrélation

(1) Fraissaingea, n° 81, p. 87 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 850.

entre le sol lui-même et l'édifice auquel il sert d'assiette, ces vices sont bien plutôt le résultat d'une erreur de conception que d'une erreur d'exécution. Et l'architecte étant responsable des erreurs de conceptions, des vices du plan, on doit donc le tenir responsable des vices du sol (1).

En adoptant cette solution, c'est obliger l'architecte à prendre les mêmes précautions que s'il se chargeait de la direction à forfait d'un édifice, parce que, au point de vue du plan, il n'y a ni plus ni moins à faire dans chaque cas.

Il est évident que la responsabilité de l'architecte relativement au vice du sol, ne doit s'étendre qu'à ces vices qu'un examen attentif pouvait faire reconnaître à un homme de l'art (2).

L'architecte est aussi responsable des vices de la matière dont se compose un ouvrage, lorsque le plan indique l'emploi de cette matière. Mais cette règle reçoit cependant une exception dans le cas où la faute est le résultat d'une erreur commune : spécialement, l'architecte qui a employé du zinc pour la confection de tuyaux destinés à la conduite d'eau, ne peut être déclaré responsable des désordres qui se manifestent peu après, alors que, d'après l'opinion générale, au moment de l'établissement des tuyaux, le zinc était considéré, par suite d'une erreur commune, comme très propre à cet usage (3).

La responsabilité de l'architecte s'étend encore aux

(1) 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 95.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 844; Gourlier, *Dict. de l'Industrie*, v° *Responsabilité*.

(3) Fraissaingea, n° 81, p. 87 ; Toulouse, 9 février 1835 ; J. du P., 1837, 1, 64.

vices de construction, qui résultent des indications portées à son plan, parce qu'il est supposé connaître à l'avance les conséquences de chacune des dispositions qu'il adopte (1). Ainsi, l'architecte répond de toutes mauvaises dispositions introduites dans son plan, lorsqu'elles ont pour effet de diminuer la solidité de l'édifice à construire, de telle sorte que cet édifice soit menacé d'une ruine totale ou partielle : comme lorsque le plan indique des fondations dont l'épaisseur est insuffisante (2) ; comme encore lorsque les poutres sont trop faibles pour supporter les planchers, que les cloisons de distribution ne portent pas d'aplomb les unes sur les autres ou reposent sur le vide, que les cheminées des étages supérieurs sont placées sur les planchers, ou adossées à de simples cloisons, au lieu d'être appuyées contre des murs (3).

L'architecte est non-seulement responsable de ces vices de construction qu'on peut appeler absolus, parce qu'ils sont, dans tous les cas, cause de la ruine d'un édifice, mais encore de ces vices qui sont relatifs à la situation particulière de certains édifices, ou à leur destination. Par exemple, si un édifice doit être construit sur un terrain élevé, ou sur le bord d'une rivière, et qu'il soit ainsi exposé à tous les vents, ce serait un vice que de le couvrir d'ardoises, l'expérience ayant démontré que les couvertures d'ardoises ne savent pas résister aux gros vents.

(1) Dijon, 10 juin 1816, et *Reg. rej.*, 20 octobre 1817 ; Dalloz, *Rep. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 159, 1° et v° *Responsabilité*, n° 208, 1° ; Fraissaingea, n° 81.

(2) 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 108 ; Fraissaingea, n° 73.

(3) Masselin, n°s 71 et 78-79 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 95 ; Fraissaingea, n° 73.

Si encore, ayant demandé à un architecte de me faire le plan d'une école destinée à recevoir deux cents élèves, il se trouve que l'édifice, qui a été construit d'après ce plan, peut à peine contenir cent cinquante élèves ; si le passage qui donne dans la cour d'un hôtel que j'ai fait construire d'après un plan qui m'a été fourni par un architecte, est trop étroit pour laisser entrer et sortir les voitures (1).

C'est encore un vice relatif dont l'architecte est responsable que d'empiéter sur les terrains voisins (2), de n'englober pas tout le terrain du propriétaire, de violer les réglements de police et d'hygiène, ou les obligations légales ou conventionnelles résultant du voisinage (3).

Comme nous l'avons déjà dit, l'architecte qui ne dirige pas les travaux n'est responsable des vices de construction que lorsque son plan a été rigoureusement suivi ; et alors faut-il que les vices dont est affecté l'édifice soient de nature à en entraîner la ruine totale ou partielle, ou exposent le propriétaire à souffrir des dommages graves. Il ne suffirait pas que l'ouvrage fût irrégulier ou désagréable à l'œil ; car, pourvu qu'il soit solide et durable, l'auteur du plan sur lequel a été fait cet ouvrage n'encourt pas la responsabilité décennale (4).

Telle est, croyons-nous, la véritable interprétation de cet article 1689 :

(1) Masselin, n° 86 ; Fraissaingea, n° 74.

(2) Masselin, n° 234.

(3) Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 99 ; Masselin, n°s 84-5 ; Fraissaingea, n°s 74, 75, 81 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 845.

(4) 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 97 ; Fraissaingea, n° 81.

" Si, dans le cas de l'article précédent, l'architecte ne surveille pas l'ouvrage, il n'est responsable que de la perte occasionnée par les défauts ou erreurs du plan qu'il a fourni."

§ 2

Des vices du sol.

Nous avons vu précédemment quelle est, par rapport aux vices du sol, la responsabilité de l'architecte qui ne fait que fournir un plan (1) ; nous avons fait alors remarquer que nous différions, à cet égard, d'opinion avec la plupart des auteurs. Mais ces mêmes auteurs, tous les auteurs, sont unanimes à reconnaître que l'architecte, qui dirige les travaux, et l'entrepreneur, qui les exécute, sont tous deux garants des vices du sol sur lequel ils élèvent un ouvrage (2). C'est aussi ce qui résulte du texte de notre code, à l'article 1688 : " Si l'édifice périt en tout ou en partie, dans les dix ans, par le vice de la construction ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement."

Les vices du sol peuvent provenir de nombreux accidents : par exemple, de ce qu'un terrain est glaiseux ou imprégné de matières corrosives, de ce qu'il a été fait des fouilles au-dessous ou dans le voisinage immédiat, de ce que le sol est exposé à perdre de sa fermeté à raison de l'infiltration des eaux provenant d'un canal

(1) *Suprà*, p. 116 et s.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 844 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 107 ; Fraissaingea, n°s 70, 84 ; Masselin, n°s 143-145.

voisin (1) ou d'une source naturelle, etc. Dans tous ces cas l'architecte et l'entrepreneur sont responsables du dépérissement des ouvrages par eux construits, alors même qu'ils n'ont pas construit à prix fait, mais qu'ils se sont bornés à stipuler un prix proportionné à l'importance des travaux (2). Ni l'un ni l'autre ne peut s'affranchir de cette responsabilité à la faveur d'aucune clause expresse (3). C'est ainsi que l'architecte et l'entrepreneur, alors même qu'ils signalent au propriétaire les vices dont le sol est affecté, ne peuvent construire sur ce sol, ou faire de grosses réparations à l'édifice qui y est déjà construit, sans s'exposer à la responsabilité dont les menace l'article 1688 (4).

Toutefois, il n'y aurait pas faute entrainant garantie, si les désordres qui viennent à se manifester dépendent non de ce que la maison est assise sur un mauvais sol, mais du fait que, dans le voisinage de cette maison, il existe sous le sol, à une grande profondeur, d'anciennes carrières et excavations dont l'existence n'a pu être révélée à l'architecte ou à l'entrepreneur, ni par les sondages ordinaires ni par la notoriété publique (5).

(1) Paris, 2 juillet 1828 ; Sirey, 1828, 2, 316 ; Masselin, nos 131, 135, 237 ; Fraissaingea, n° 70.

(2) Sirey, 51, 1, 97.

(3) Troplong, *Louage*, nos 996 et s. ; 2 Duvergier, n° 351 ; Marcadé, sur art. 1792, n° 1 ; 5 Massé et Vergé, § 710, note 17, p. 414 ; 4 Aubry et Rau, § 374, p. 532 ; 26 Laurent, n° 33 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 91.—*Contrà*, 17 Duranton, n° 255 ; 6 Taulier, p. 316.

(4) Sirey, 35, 1, 174 ; Palais, 41, 2, 65 ; St-Louis vs Shaw, 2 D. C. A. 374.

(5) Sirey, 64, 2, 153 ; 4 Aubry et Rau, § 374, note 16 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 107 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 844 ; Gourlier, Dict. de l'Industrie, v° *Responsabilité*.

§ 3

Des vices de la matière

En troisième lieu, nous avons à examiner qu'elle est la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur, lorsque l'édifice qu'ils ont construit vient à périr totalement ou partiellement, par suite d'un vice de la matière.

D'abord, il est nécessaire de faire une distinction entre le cas où les matériaux ont été fournis par le maître et le cas où c'est le constructeur qui les a fournis. Dans le premier cas, l'architecte et l'entrepreneur ne sont responsables des vices de la matière qui leur est fournie, alors seulement que, d'après les connaissances qu'ils doivent posséder et l'expérience qu'ils sont reputés avoir, ils pouvaient découvrir les vices dont cette matière était affectée (1) ; mais, dans le second cas, l'architecte et l'entrepreneur, sont responsables absolument des vices des matériaux qu'ils ont fournis. Si c'est l'entrepreneur qui en a fait la fourniture, comme cela arrive généralement, la responsabilité de l'architecte sera, vis-à-vis du maître, la même que celle de l'entrepreneur, mais sauf recours contre ce dernier(2).

La responsabilité qui incombe aux constructeurs à raison des vices des matériaux qu'ils font entrer dans un ouvrage, ne peut être douteuse. En effet, l'article 1688 déclare généralement que l'architecte et l'entrepreneur

(1) Sirey 1845, 2, 408 ; 1845, 1, 180 ; Dalloz, *Rep. Alph.* v° *Louage d'ouvrage*, n° 138 ; 1 Frémy-Ligneville, n° 109 ; Masselin, n° 103 ; Fraissaingea, n° 85.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 857.

sont garants, pendant dix ans, des vices de construction des édifices qu'ils ont élevés ; et n'est-ce pas une violation des règles de l'art de construire que de faire emploi de mauvais matériaux ? Evidemment oui. Ainsi, l'architecte et l'entrepreneur engagent leur responsabilité, lorsqu'ils font entrer des pierres salpêtrées dans une construction, parce qu'il est certain que les murs ainsi construits seront constamment couverts d'une humidité malsaine (1) ; lorsque les matériaux dont est façonné un édifice sont susceptibles de se décomposer au contact de l'air et de la pluie, ou d'éclater sous l'influence de la chaleur ou de la gelée ; lorsque les bois des planchers ou des parquets se tordent, se disjoignent sous l'effet de la dessiccation (2).

§ 4.

Des vices de construction.

Par vices de construction nous entendons tous les vices, soit relatifs soit absolus, autres que les vices du sol ou de la matière. L'architecte qui dirige les travaux et l'entrepreneur répondent de ces vices au même degré ; car celui qui dirige l'exécution d'un ouvrage est censé exécuter lui-même. Ainsi, il y a vice de construction lorsque les matériaux qui composent un édifice, quoique d'une excellente qualité, sont employés

(1) 2 Troplong *Louage*, n° 1003 ; Fraissaingea n° 48.

(2) Fraissaingea n° 68 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 842 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 109 ; Masselin, n°s 91, 111-113, 116-117 ; 26 Laurent, n° 35 ; Dalloz, 1855, 2, 321.

à contre-temps ou sans art ; lorsque les parties d'un édifice manquent de proportion entre elles, de manière à les affecter toutes par le vice de l'une d'elles, comme si des fondations sont trop faibles pour supporter le poids d'un édifice. C'est encore un vice de construction lorsque les dimensions des matériaux sont insuffisantes, ou que les bois de charpente sont mal joints ; enfin, il y a vice de construction entrainant la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur lorsque, sans cause extraordinaire, un édifice vient à périr, totalement ou partiellement, dans les dix ans après qu'il a été reçu. C'est ce que déclare l'article 1688 que nous avons déjà plusieurs fois cité : "Si l'édifice périt en tout ou en partie, dans les dix ans, par le vice de constructien ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'ontrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement".

Comme on le voit, la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur est énorme, et rien ne peut la réduire, pas même une convention entre ces personnes et le propriétaire (1). Elle s'étend non-seulement aux constructeurs des travaux de tout un édifice, mais même aux constructeurs de travaux partiels ou de réfection. Ainsi, un architecte et un entrepreneur sont responsables des vices de construction, alors même qu'il n'ont fait que se conformer aux indications d'un plan et devis qui leur a été remis par le propriétaire, après avoir été préparé par un autre architecte (2).

(1) *Suprà*, p 107.

(2) Sirey, 1835, 1, 174 ; 1839, 1, 180 ; 1842, 2, 73 ; 1851, 1, 393 ; 1854, 2, 165 ; 1858, 2, 539 ; 1863, 2, 92 ; 1864, 1, 149 ; Scott *vs* Christ Church Cathedral, 1 L. C. L. J., 63 ; Parent *vs* Durocher, M. L. R., 3 S. C., 352.

L'entrepreneur qui continue les travaux commencés par un précédent entrepreneur est responsable de la perte de son ouvrage, lorsque cette perte est due, par exemple, à l'insuffisance des fondations, à un vice du sol ou à un autre vice grave (1). L'architecte serait également responsable dans un cas semblable.

Lorsqu'un architecte et un entrepreneur reprennent, le premier, la direction, et le second, l'exécution, de travaux exécutés et dirigés par d'autres constructeurs, ils ne peuvent, si ces premiers travaux sont défectueux, s'exonérer de la responsabilité résultant de leurs travaux subséquents en faisant connaître au préalable les vices des travaux antérieurs, encore que la perte ne provienne que du vice des travaux antérieurs (2). Toutefois, la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur ne comprend alors que la perte de leurs propres travaux, la responsabilité des travaux antérieurs retombant sur ceux qui en avaient l'entreprise. Mais un entrepreneur précédent ne serait pas responsable, par exemple, de l'écroulement d'un édifice par lui construit, lorsque cet écroulement a été occasionné par des travaux postérieurs, exécutés par un autre entrepreneur (3).

Si un édifice croule à raison des augmentations qu'on y a faites, comme lorsqu'on ajoute de nouveaux étages à une ancienne maison, l'architecte et l'entrepreneur en sont responsables. De même en est-il quant aux travaux de grosses réparations (4).

Si un architecte et un entrepreneur se chargent de la construction d'un ouvrage dans une saison où, grâce à

(1) Wardle & Bethune, 4 R. L., 637.

(2) St-Louis & Shaw, 2 D. C. A., 374.

(3) Sirey, 37, 2, 181 ; 4 Massé & Vergé, § 710, note 17.

(4) McDonald & David 14 L. C. R., 31 ; Parent *vs* Durocher M. L. R., 3 S. C., 352.

la mauvaise température de cette saison, les travaux ne pourront être bien faits, ils sont responsables des vices résultant de cette température, encore qu'avant de commencer les travaux ils aient déclaré au propriétaire ne vouloir pas se rendre responsables, par exemple, des effets de la gelée sur leurs travaux (1).

Lorsque les cheminées peuvent, par une disposition vicieuse, communiquer le feu à la charpente, ou que des infiltrations peuvent se produire dans la couverture, ce sont là des vices de construction se rattachant à de gros ouvrages et, dès lors, entrainant la responsabilité décennale de l'architecte et de l'entrepreneur (2). Si les planchers fléchissent (3), si les rampes des escaliers sont mal assujéties, ce sont encore là autant de vices de construction (4).

Enfin, on peut formuler la règle générale suivante, que les architectes et les entrepreneurs sont responsables pendant dix ans de tous les vices des gros ouvrages qu'ils construisent, lorsque ces vices ont pour effet d'affecter la structure même ou les parties maîtresses de ces ouvrages (5).

Il y a cependant d'autres vices de construction moins absolus, qui, sans menacer de ruine un édifice, entrainent cependant avec eux la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur, ce sont ces vices que nous avons déjà appelés *relatifs*. On peut dire qu'ils résultent de la distribution ou de la disposition fausse des

(1) St-Louis & Shaw, 1 L. N. 65 et 2 D. C. A. 374.
(2) Sirey, 77, 1, 204.
(3) McDonald & David, 14, L. C. R., 31.
(4) 1 Frémy-Ligneville & Perriquet, n° 110 ; Masselin, n°s 91 et 236; Fraissaingea, n° 69.
(5) Sirey, 1871, 2, 5 ; 2 Guillouard, *Louage* n° 846.

diverses parties d'un ouvrage, soit que cette distribution ne réponde pas à la destination que se proposait de lui donner le propriétaire, comme si je demande à un entrepreneur de me construire un édifice pouvant contenir deux cents élèves, et qu'il se trouve que je ne puis en recevoir que cent cinquante ; soit que la distribution soit contraire aux lois de l'hygiène, aux lois du bon voisinage ou aux règlements de police, comme si un entrepreneur omettait de faire des privés et latrines dans une maison de ville (1) ; s'il ne la munissait pas suffisamment d'appareils de ventilation, etc.

Tous les auteurs enseignent, en effet, que la responsabilité décennale que décrètent les articles 1688 et 2259 s'étend à tous les faits dommageables qui sont, de la part de l'architecte et de l'entrepreneur, le résultat d'une faute contre les principes essentiels de leur art et les règles dont il comporte la connaissance (2) ; ils sont, en conséquence, responsables envers le propriétaire dont ils ont dirigé les constructions des suites de l'inobservance des lois sur la voirie et sur le voisinage (3). Cette responsabilité existe alors même que l'architecte aurait signalé au propriétaire les risques qui pouvaient résulter de l'exécution du plan tel qu'accepté par ce dernier (4). C'est pourquoi les architectes et les entrepreneurs doivent, lorsqu'ils construisent, avoir toujours présentes dans leur mémoire les règles que

(1) Desgodets-Goupy, sur art. 193, n° 3.

(2) *Supra*, p. 46 ; Sirey, 1864, 2, 219.

(3) Sirey, 1864, 2, 219 ; 2 Troplong 1012, et suiv. ; 2 Duvergier, n° 361; Perrin & Rendu, *Dict. des Constr.*, n° 289 ; 4 Aubry & Rau, § 374, p. 533 ; 26 Laurent, n° 64 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 845 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 93 ; Masselin, n°s 81, 82, 150, 154 ; 1 Sourdat, n° 672 ; Fraissaingea, n° 76.

(4) Sirey, 1864, 2, 219.

nous avons exposées plus haut et que nous lisons dans l'appendice, règles qui concernent la commodité et la salubrité des maisons de ville, la sécurité des voies de communication, l'embellissement et la régularité des cités ; les règles enfin relatives à la mitoyenneté, aux vues sur les propriétés voisines et à l'égoût des toits : " Car il ne peut fonder un bâtiment s'il ne sait ce qui doit s'observer entre voisins pour les clôtures, pour les puits, les fosses d'aisance, les puisarts, etc. ; il ne peut l'élever s'il ne connaît comment il doit disposer les vues droites ou de côtés, les vues de coutumes, celles de servitudes, les adossements des cheminées, fours, fourneaux, chausse d'aisance et ventouses, et quelle est la contribution des deux voisins à la reconstruction d'un mur mitoyen ; il ne peut le couvrir sans savoir de quel côté et comment il conduira les eaux de ses combles, et comment il en disposera les lucarnes à l'égard des voisins ; enfin il ne peut le démolir ignorant les mesures et les précautions qu'il doit garder à l'égard des voisins, qui à la moindre faute sont toujours prêts à répéter contre celui qui bâtit" (1).

SECTION QUATRIÈME

Nature et durée de la responsabilité qui incombe à l'architecte et à l'entrepreneur.

Lorsqu'une personne, architecte ou entrepreneur, a entrepris seule la construction de tout un ouvrage, sa responsabilité envers le propriétaire est indivisible

(1) Desgodets-Goupy, préface, VI.

comme l'obligation elle-même ; c'est-à-dire qu'elle répond seule, pendant dix ans, de tous les vices graves qui peuvent se manifester dans l'ouvrage. Mais si, au lieu d'une seule personne, plusieurs personnes ont contribué à la construction d'un ouvrage, quelle sera alors l'étendue de la responsabilité de chacune d'elles ? C'est ce que nous allons examiner.

§ 1

L'architecte et l'entrepreneur sont responsables solidairement

Rappelons-nous, d'abord, que ceux qui font marché avec un propriétaire de lui construire tout ou quelque partie d'un ouvrage, s'obligent chacun par là-même de bien faire ce qu'il a entrepris de faire. Or, comme un ouvrage n'est bien fait qu'en autant que toutes ses parties sont bien faites et se conviennent entre elles, celui qui se charge d'une partie dans la construction d'un ouvrage est responsable des vices propres dont est affectée cette partie, ainsi que des vices de rapport entre cette partie et toutes les autres. En d'autres termes, chacun, en matière de louage d'ouvrage, est responsable de sa faute, d'abord, et, ensuite, de celle des autres participants au même ouvrage, par perpétration. C'est donc dire que ceux qui participent à la construction d'un ouvrage sont responsables vis-à-vis du maître conjointement et solidairement. En effet, l'article 1688 décrète que : " Si l'édifice périt en tout ou en partie, dans les dix ans, par le vice de la construction ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables conjointe-

ment et solidairement." Et l'article 1696 énumère les personnes qui tombent sous le coup de cette responsabilité solidaire : " Les maçons, charpentiers et autres ouvriers, dit ce second article, qui se chargent de quelque ouvrage par marché pour un prix fixe, sont soumis aux règles contenues dans cette section. Ils sont considérés comme entrepreneurs relativement à ces ouvrages."

Faisons remarquer toutefois que cette responsabilité solidaire ne s'applique qu'aux personnes ayant participé à la construction de gros ouvrages, c'est-à-dire d'ouvrages qui constituent la structure même ou les parties maîtresses d'un édifice (1). Cette solidarité entre les personnes résulte de la solidarité entre les diverses parties d'un même tout.

Ainsi, il y a responsabilité solidaire entre l'entrepreneur qui pose les fondations d'un bâtiment et celui qui s'est servi de ces fondations pour asseoir le corps du bâtiment, si le corps de ce bâtiment, quoique bien fait, est trop lourd pour les fondations. Dans ce cas, chaque entrepreneur est responsable de n'avoir pas prévu la faute de l'autre, ou les vices de relation entre chaque partie. La même responsabilité existe entre l'entrepreneur des travaux de charpente ou de toiture et l'entrepreneur des travaux de fondations, parce que l'un et l'autre doivent connaître la capacité de résistance de la base d'un édifice. Nous supposons, évidemment, que chacun a agi d'après un plan ou un ordre qu'il a connu entièrement et qu'il s'y est conformé ; ainsi, l'entrepreneur des fondations ne serait plus responsable avec les entrepreneurs de travaux subsé-

(1) Sirey, 1871, 2, 5.

quents, si ces derniers s'étaient écartés du plan, parce que ce serait là une faute que ne pouvait prévoir l'entrepreneur des travaux précédents ; car les divers entrepreneurs ne sont solidaires que des fautes qu'ils ont pu prévoir et éviter, parce qu'ils sont alors en faute de n'avoir pas prévu la faute d'un autre.

Quant à l'architecte, sa responsabilité est différente selon qu'il a fourni le plan, qu'il a dirigé les travaux, ou, enfin, qu'il a vérifié et accepté les travaux. S'il n'a fait que fournir le plan et que ce plan contienne des vices de conception, il est, avec les entrepreneurs qui exécutent l'ouvrage conformément à ce plan, solidaire de la ruine totale ou partielle de cet ouvrage. L'architecte ne peut prétendre que les entrepreneurs auraient pu remédier aux vices du plan, et les entrepreneurs ne peuvent pas plus s'excuser en prétendant qu'ils ont suivi le plan d'un architecte et que les vices résultent de ce plan (1).

L'architecte qui dirige les travaux d'un ouvrage conformément au plan dressé par un autre architecte est, de même que ce dernier, responsable des vices de ce plan (2).

Il est évident que si les vices qui affectent un édifice n'existent pas dans le plan, mais sont purement de l'exécution des entrepreneurs, on ne peut en tenir l'architecte responsable.

Néanmoins, si l'architecte dirigeait les travaux d'un ouvrage, encore que le plan ne serait pas de sa conception, il faudrait le tenir solidaire de tous les vices de cet ouvrage, car il est tenu de corriger les vices du plan et de voir à ce qu'un ouvrage bien conçu soit

(1) Brown *vs* Laurie, 5 L. C. R. 65.

(2) Scott *vs* Christ Church Cathedral, 1 L. C. L. J. 63.

bien exécuté, comme les entrepreneurs sont obligés de bien exécuter un ouvrage bien conçu (1).

Quant à l'architecte qui n'a fait que vérifier et accepter les travaux, par parties, durant l'exécution, ou en bloc, après qu'ils sont entièrement terminés, sa responsabilité ne couvre que les défauts apparents que pouvait lui faire connaître ses connaissances professionnelles et qu'il aurait dû signaler à l'entrepreneur. Il n'est pas responsable des vices du plan ou d'exécution qu'il n'a pu constater lors de la réception (2). Dans le premier cas, l'architecte est tenu d'indemniser le propriétaire du tout le préjudice qu'il lui cause par son ignorance (3).

Nous irons même jusqu'à soutenir que ceux des entrepreneurs qui ne doivent aucune garantie de leur ouvrage, après réception, comme les entrepreneurs d'ouvrages accessoires, sont tenus au moins de connaître les vices apparents qui affectent l'ouvrage principal ; autrement ils s'exposeraient à perdre le prix de leur travail, s'il devenait inutile au maître par la perte de l'ouvrage principal. Si, par exemple, un peintre faisait des décorations sur un mur tout lézardé et menacé d'une ruine prochaine, il perdrait le prix de son travail s'il n'avait pas prévenu le maître des défectuosités de ce mur.

Pendant l'exécution des travaux, l'entrepreneur doit prendre toutes les précautions afin de ne causer aux propriétaires voisins aucun préjudice, et afin de prévenir tout accident à l'égard des ouvriers qui travaillent

(1) McDonald & David, 14 L. C. R. 31.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 882 ; Fraissaingea, n° 90.

(3) Frémy-Ligneville & Perriquet, n° 117 ; Froissaingea, n° 90 ; 26 Laurent, n° 40.

sous sa direction. Sa responsabilité à cet égard est régie par l'article 1053. L'architecte n'a pas à répondre des dommages que peuvent ainsi souffrir les tiers, lorsqu'il n'a que la surveillance de l'ouvrage, parce que ce sont des dommages qui résultent d'un fait provenant de l'entrepreneur ou de ses ouvriers.

Toutefois, l'architecte et l'entrepreneur qui construisent un édifice qui vient à s'écrouler, par un vice quelconque, entraînant avec lui la ruine de la maison du voisin, seraient responsables envers le voisin de la perte de sa maison, solidairement avec le propriétaire pour lequel ils ont construit (1). La responsabilité des constructeurs, dans ce cas, commencerait à courir du moment où l'écroulement s'est produit.

L'entrepreneur qui construit sur son terrain et qui vend ensuite l'ouvrage qu'il y a élevé, est soumis à la même responsabilité que celui qui n'a fait que procurer son travail et son industrie, moyennant rémunération, comme dans un louage d'ouvrage (2).

Si l'architecte et l'entrepreneur, si les divers entrepreneurs sont tous responsables solidairement vis-à-vis du propriétaire, c'est que chacun doit répondre de sa faute la plus légère et que c'est une faute, vis-à-vis du propriétaire, que de n'avoir pas découvert la faute d'un autre entrepreneur. Mais, entre l'architecte et l'entrepreneur, entre les divers entrepreneurs, la relation n'est plus la même ; car l'article 1688 n'est fait que pour l'architecte et l'entrepreneur considérés

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 843 ; Dalloz 66, 5, 294 ; 26 Laurent, n° 62.

(2) 2 Guillouard, *Louage*, n° 880 ; Fraissaingea, n° 166 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 126 ; 26 Laurent, n° 34 ; 4 Aubry et Rau, § 374, p. 529 ; Dalloz, *Rep. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 145 ; *Contrà*, 2 Troplong, n° 1015 ; 4 Massé et Vergé, p. 414, note 17.

dans leurs rapports avec le maître, et non pour l'architecte et l'entrepreneur dans leurs rapports entre eux. Dans ce dernier cas, chacun est responsable de sa faute et des conséquences qui en résultent pour l'autre ; car l'auteur d'une faute, l'entrepreneur par exemple, ne peut reprocher à l'architecte de n'avoir pas discerné sa faute, ce droit de reproche appartient au maître seulement (1).

L'article 1792 du code Napoléon, qui correspond à notre article 1688, n'est pas aussi explicite que ce dernier. En effet, notre article 1688 décrète textuellement la responsabilité solidaire entre ceux qui participent à la construction d'un ouvrage, tandis que l'article du code français est muet sur ce point. Et fidèles aux principes, la jurisprudence et la doctrine, en France, refusent bien de décréter théoriquement la solidarité entre l'architecte et l'entrepreneur, mais, en pratique, on est d'accord qu'il peut intervenir une condamnation *pour le tout* contre l'architecte, sauf son recours contre l'entrepreneur, si le vice dont est garant l'architecte provient d'une mauvaise exécution (2).

Il n'y a pas lieu pour nous d'entrer dans le débat de cette question, puisque notre article 1688 décrète formellement la solidarité entre l'architecte et l'entrepreneur.

§ 2

Durée de la garantie et de l'action en responsabilité

" Si l'édifice, dit l'article 1688, périt en tout ou en partie dans les dix ans par le vice de la construction

(1) Dalloz, 1854, 3, 9 ; 1854, 3, 61 ; 1856, 3, 6 ; 2 Guillouard ; *Louage*, n° 855.

(2) 2 Guillouard, *Louage* n° 857.

ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables conjointement et solidairement." Et l'article 2259 ajoute : " Après dix ans les architectes et entrepreneurs sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés."

Ces deux articles qui reproduisent, le premier, l'article 1792 du code Napoléon, et le second, l'article 2270 du même code, ont donné lieu à une grande controverse parmi les commentateurs du code Napoléon.

Un premier système soutenait que l'article 1688 était relatif à la responsabilité, et l'article 2259, à l'action en garantie. En conséquence, disaient les partisans de ce système, il faut distinguer, comme fait le code, entre la durée de la responsabilité et celle de l'action en garantie. L'article 1688 règle, il est vrai, que le fait qui donne lieu à la garantie doit se produire dans les dix ans de la réception ; mais, en même temps que le fait, naît l'action en garantie, et c'est la durée de cette action que fixe à dix années l'article 2259 ; c'est-à-dire que, si le vice qui doit entrainer la ruine totale ou partielle d'un édifice se manifeste dans la neuvième année de la réception, le propriétaire aura encore dix ans pour exercer l'action en garantie contre l'architecte et l'entrepreneur (1).

Un deuxième système faisait la même distinction entre la responsabilité et l'action en garantie, mais portait à trente ans la durée de cette action, comme toutes les actions où une durée plus courte n'est pas

(1) 2 Duvergier, n° 360.

formellement fixée. Ce système avait rallié la majorité des auteurs (1).

Un troisième système, enfin, enseigne que la responsabilité imposée aux architectes et aux entrepreneurs étant une responsabilité d'exception, il n'y a pas lieu de distinguer entre la durée de la garantie et la durée de l'action en responsabilité qui en résulte. Par conséquent, le délai de dix ans, accordé au propriétaire pour se pourvoir contre les constructeurs d'un ouvrage, est un délai unique, après lequel tout est éteint, la garantie et l'action en responsabilité (2).

La jurisprudence française, après avoir louvoyé entre tous ces systèmes, est maintenant fixée définitivement dans le sens du troisième système (3).

Cette théorie d'un délai unique de dix ans, nous semble la meilleure. En effet, la seule objection sérieuse qu'on oppose à ce système, c'est que, si les vices dont sont garants l'architecte et l'entrepreneur, se révèlent un seul jour, une seule heure, avant l'expiration du délai de dix ans, le propriétaire n'aura que ce jour, cette heure pour intenter son action en responsabilité ; ce qui serait une violation du principe qu'une action ne peut se prescrire avant d'être née, *actioni non natæ non præscribitur*. Mais, répondrons-nous, selon le droit commun, l'ouvrier est déchargé de toute garantie

(1) 17 Duranton, n° 255, et t. 21, n° 400 ; Lepage, II, p. 12 ; Troplong, *Louage*, n° 1007 et s. ; 6 Taulier, p 317 ; Marcadé sur art. 1792, n° 2 ; 4 Aubry et Rau, § 374, p. 533, note 30 ; 5 Massé et Vergé, § 859, note 5 p. 328 ; 7 Colmet de Santerre, n° 245 *bis*, V-XII ; 26 Laurent, n° 58 et s. ; 1 Fremy-Ligneville et Perriquet, n° 153 ; 1 Sourdat, n° 745.

(2) Perrin et Rendu, *Dict. des constr.* n° 1770 ; 4 Massé et Vergé, § 710, note 16 p. 413 ; Devilleneuve, sur art. 1836 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 868. Fraissaingea, n° 136 et s. ; 3 Mourlon, p. 378.

(3) Sirey 1880, 1, 317 ; 1883, 1, 3.

après la réception de l'ouvrage, par conséquent aussi, de toute responsabilité. Cette solution n'admet aucun doute. Pour des raisons que nous avons déjà données, le législateur a jugé bon de faire une exception à cette règle, et c'est cette exception que contiennent les articles 1688 et 2259. Or, en donnant même à ces deux articles l'interprétation la plus large, on ne peut arriver à la conclusion qu'ils décrètent deux prescriptions distinctes. En effet, lorsque le propriétaire reçoit un ouvrage, il le reçoit exempt ou affecté de vices ; seulement il n'est pas toujours possible au propriétaire de constater l'état véritable de l'ouvrage. Si, donc, l'ouvrage est exempt de vices, au moment de la réception, l'architecte et l'entrepreneur ont satisfait à leur obligation de garantie et l'action en responsabilité ne naîtra jamais. Au contraire, si l'ouvrage que reçoit le propriétaire est atteint de vices qu'il ne peut constater, l'architecte et l'entrepreneur ont violé leur obligation de garantie à ce moment même et leur responsabilité est née ; mais, à raison de cette difficulté où est le propriétaire de pouvoir alors découvrir ces vices, la loi lui a accordé le délai arbitraire de dix ans pour se pourvoir contre les auteurs de ces désordres. C'est là, croyons-nous, l'esprit de la loi. Il n'y a donc pas réellement une prescription relative à la garantie et une prescription relative à l'action en responsabilité, distincte l'une de l'autre ; conséquemment ce n'est pas violer la règle *actioni non natæ non prescribitur*.

Cette solution a même l'avantage d'être conforme au texte des articles 1688 et 2259. L'article 1688 porte, d'abord, que l'architecte et l'entrepreneur sont *responsables* des vices de construction qui se manifestent dans un ouvrage pendant les dix ans qui suivent sa récep-

tion par le maître. S'ils sont responsables pendant tout ce laps de temps, c'est donc parce que l'architecte et l'entrepreneur ont violé auparavant, c'est-à-dire avant la réception, leur obligation de garantie ; car il est bon de remarquer que ce n'est pas la responsabilité qui produit la garantie, mais que c'est la violation de la garantie qui fait naître la responsabilité.

Quant à l'article 2259, qui se trouve placé au titre de la prescription, le mot *garantie* qu'on y lit signifie évidemment qu'après dix ans, le maître ne peut plus exercer l'action qui résulte de la garantie, puisque c'est le seul sens qu'on puisse lui donner logiquement.

C'était d'ailleurs la doctrine de l'ancien droit que nos codificateurs n'ont fait que reproduire : " Ce que la loi *Omnes*, (l. 8 *C. de operibus publicis*), disait Pithou, préfinit quinze ans aux actions pour un édifice mal fait, se pratique en France pour le regard des vices qui se trouvent ès-gros murs pendant le dit temps" (1).

" Comme l'action des maçons, charpentiers et ouvriers, ajoute Brodeau, se prescrit par un an à compter du jour du bâtiment et ouvrage parachevé, aussi l'action que le bourgeois a contre eux pour les vices et malfaçons tombe dans la prescription. Elle est de quinze ans pour les gros murs par la disposition de la loi 8 du code. La pratique du Chatelet est de dix ans pour les murs et gros ouvrages, *après lequel temps l'on n'est plus recevable, et il n'y a plus ni recours ni garantie* parce qu'il peut se faire que la ruine arrive plutôt par la vieillesse et la caducité du viel bâtiment que par la faute de celui qui y a travaillé" (2).

Ces deux passages sont formels et ne laissent prise à

(1) Pithou, art. 200.

(2) Brodeau, *Comment. Coul. de Paris*, sur l'art. 127.

aucun doute. Il faut donc conclure que l'action en responsabilité donnée au propriétaire par les articles 1688 et 2259 se prescrit par dix ans de la réception de l'ouvrage. Ce délai court du jour où les travaux ont été reçus, soit formellement par un procès-verbal régulier, soit tacitement par l'occupation effective des lieux (1) ; ou encore du jour de la mise en demeure de les recevoir (2). Lorsqu'il n'a pas été fait procès-verbal de la réception des travaux, et que la date d'occupation n'est pas précise, le point de départ de la prescription décennale doit être fixé au jour du règlement du mémoire (3).

Dans tous les cas, ce point de départ est unique, parce que la construction d'une maison formant un ensemble composé de divers travaux, on ne peut assujettir chaque travail ou fourniture à une prescription partielle (4).

Le délai de dix ans s'applique à la responsabilité qui incombe à l'architecte ou à l'entrepreneur pour violation des règles de la voirie et du voisinage (5). Certains auteurs soutiennent cependant que, dans ce cas, la durée de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur est de trente ans (6).

Ce délai de dix ans pendant lequel le propriétaire peut intenter une action en responsabilité contre l'ar-

(1) Sirey, 1876, 2, 240 ; 1877, 1, 204.

(2) Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 146.

(3) Sirey, 76, 2, 240 ; 2 Guillouard, *Louage*, n° 869.

(4) Sirey, 1876, 2, 240 ; 26 Laurent, n° 60.

(5) 2 Duvergier, n° 363 ; Troplong, *Louage*, n° 1014 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 151.

(6) 2 Lepage, p. 19 et s. ; 1 Sourdat, n° 146, 4 Aubry et Rau, § 374, p. 534 ; 26 Laurent, n°s 63, 64.

chitecte ou l'entrepreneur, n'est pas suspendu à raison de la minorité du propriétaire (1).

Le maître et le constructeur peuvent prolonger le délai de la garantie. Ainsi, il pourrait être stipulé valablement que les réparations résultant des défauts de construction seront à la charge de l'entrepreneur pendant vingt ans (2).

Nous ne croyons pas cependant que les parties puissent abréger le délai de garantie de dix ans, parce qu'on ne peut, par des conventions particulières, déroger aux lois qui intéressent l'ordre public.

L'architecte et l'entrepreneur ne pourraient se prévaloir de la prescription de dix ans pour repousser une action intentée après ce terme, s'ils avaient employé des moyens frauduleux pour cacher les défectuosités de de leur ouvrage : *fraus omnia corrumpit*. Spécialement, le fait d'avoir, par fraude, donné aux murs enfouis sous terre une épaisseur moindre que l'épaisseur convenue et d'avoir ainsi compromis la solidité du bâtiment, donne lieu à une action en réparation du préjudice causé, qui ne se prescrit que par trente ans (3).

Lorsque la construction élevée par un architecte et un entrepreneur cause du dommage au propriétaire de la maison voisine, celui-ci peut demander la réparation de ce dommage soit au propriétaire même de la construction ou aux architecte et entrepreneur, en vertu de l'article 1058. L'action du voisin est donc une action

(1) Sirey, 1858, 2, 49; Perrin et Rendu, n° 1771; 4 Aubry et Rau, § 374, p. 533; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 149; 2 Guillouard, *Louage*, n° 871; 26 Laurent, n° 61.

(2) Sirey 1882, 3, 34; 2 Guillouard, *Louage*, n° 873; Fraissaingea, n° 153.

(3) Dalloz, 1850, 2, 176; 1 Sourdat, n° 745 *bis*; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet n° 150; 2 Guillouard, *Louage*, n° 873; Fraissaingea, n° 153.— *Contrd*, 26 Laurent, n° 64.

de droit commun, prescriptible par deux ans du jour où le dommage a été causé. Les articles 1688 et 2259 ne règlent en effet que les rapports du maître avec l'entrepreneur et l'architecte, les dispositions qu'ils contiennent ne s'appliquent pas, conséquemment, aux rapports des constructeurs avec les voisins (1).

L'entrepreneur étant responsable de la faute de ceux qui dépendent de lui, comme les sous-entrepreneurs et les simples manœuvres, il ne pourrait repousser l'action et responsabilité que dirigerait le maître contre lui en prouvant la faute personnelle de ces sous-entrepreneurs et manœuvres.

Nous avons déjà établi que l'architecte et l'entrepreneur sont obliges de construire selon les règles de l'art et d'après les exigences de la loi. Par conséquent, ils ne pourraient se défendre d'avoir manqué à cet engagement sous le prétexte qu'ils n'ont fait que suivre les ordres du propriétaire (2).

Toutefois il en serait différemment si le propriétaire avait lui-même des connaissances spéciales égales ou supérieures à celles de l'architecte ou de l'entrepreneur, connaissances dont le propriétaire est toujours présumé être dépourvu (3).

Il en serait encore différemment si le propriétaire, quoique ignorant ces règles spéciales, avait été averti des conséquences qu'il aurait à supporter à raison de certaines dispositions qu'il adopterait, pourvu

(1) 2 Guillouard, *Louage*, n° 874; 26 Laurent, n° 63; Sourdat, n°s 744-747, 749; Dalloz, *Rep. Alph.*, v° *Louage d'ouvrage*, n° 158; Fraissaingea, n° 155.

(2) 4 Aubry & Rau, § 374, p. 532; 2 Duvergier, n° 351; 26 Laurent, n°s 51-52; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 124.

(3) Sirey 1838, 1, 726; Dalloz, 1848, 2, 64; Guillouard, *Louage*, n° 875.

cependant que l'intérêt privé du propriétaire fût seul atteint, sans compromettre l'intérêt public ou la sécurité des personnes (1).

Il est indifférent, comme nous avons déjà vu (2), que l'ouvrage ait été entrepris à forfait ou à la série de prix. Le propriétaire a, dans les deux cas, la même action en responsabilité contre l'architecte et l'entrepreneur qui ont construit un édifice affecté de vices graves (3).

Répétons, enfin, que l'action en responsabilité est accordée au propriétaire, pendant dix ans, lorsque seulement le dommage qu'il souffre est le résultat d'un vice de construction grave qu'il n'a pu constater lors de la réception, soit par ignorance des règles de l'art ou de la loi, soit parce qu'un examen attentif ne pouvait les faire découvrir.

§ 3

Si les articles 1688 *et* 2259 *établissent une présomption de faute contre l'architecte et l'entrepreneur.*

Lorsqu'un édifice vient à périr dans le délai de la garantie, l'architecte et l'entrepreneur en sont-ils responsables de plein droit, sauf à eux d'écarter cette responsabilité en prouvant que l'édifice a péri par un cas fortuit ; ou faut-il que le propriétaire prouve d'abord que la perte de l'édifice provient d'un vice dont l'architecte et l'entrepreneur sont responsables ? C'est

(1) Sirey, 1858, 2, 49 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, n° 93.
(2) *Suprà*, p. 12 et 13.
(3) 2 Guillouard, *Louage*, n° 879.

encore là une question vivement débattue parmi les commentateurs du code Napoléon.

Un premier système soutient qu'il y a une présomption de faute de la part de l'architecte et de l'entrepreneur, lorsqu'un édifice ou autre gros ouvrage qu'ils ont fait ou dirigé vient à périr totalement ou partiellement, dans les dix ans de sa construction. Le propriétaire, demandeur en responsabilité, n'a qu'un fait à prouver, la perte de l'édifice survenu dans le délai de la garantie. Cette présomption de faute ne peut être détruite que par la preuve d'un cas fortuit qui aurait determiné la perte, et cette preuve incombe à l'architecte et à l'entrepreneur, défendeurs en responsabilité. La raison que donnent les partisans de ce système pour en arriver à leurs conclusions, c'est que les cas fortuits ne se présumant pas, il est aussi naturel d'en demander la preuve à l'architecte et à l'entrepreneur qu'il leur est facile de la donner (1).

Un deuxième système, en distinguant l'article 1688 de l'article 2259, soutient que, si un édifice construit à prix fait vient à périr, l'architecte et l'entrepreneur en sont responsables de plein droit, sauf à eux de prouver qu'il a péri par cas fortuit. Mais, s'agit-il pour l'entrepreneur d'un ouvrage construit à la série de prix, et pour l'architecte d'un ouvrage dont il n'a fait que dresser les plans, ou diriger les travaux, il incombera au propriétaire de prouver qu'ils ont commis une faute (2).

Enfin un troisième système veut que ce soit toujours

(1) 6 Marcadé, sur art 1792, p. 564. 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, nos 159 et 160.

(2) 4 Aubry & Rau, § 374, p. 529-530 ; Sirey, 1845, 1, 180 ; 1863, 1, 409 ; Dalloz, 1872, 1, 65 ; 1874, 1, 20 ; 1877, 1, 30 ; 1878, 2, 45.

au propriétaire, demandeur en responsabilité, de faire la preuve que l'ouvrage a péri par un vice dont l'architecte et l'entrepreneur sont responsables, selon les termes des articles 1688 et 2259 (1).

Disons de suite que nous adhérons à ce dernier système, et voici pour quels motifs.

D'après le droit commun, la réception des travaux par le maître libère l'ouvrier de toute responsabilité. Et cette solution n'a rien que de raisonnable. En effet, lorsque l'ouvrier offre son travail au maître, c'est à celui-ci de vérifier s'il est tel qu'il l'a commandé, s'il y a rapport entre l'obligation promise et l'obligation effectuée. S'aperçoit-il alors que l'ouvrage n'est pas tel que l'a garanti l'ouvrier, qu'il est affecté de certains défauts, de certains vices, il doit le refuser en indiquant à l'ouvrier les fautes qu'il a commises. Au contraire, si, après un examen attentif de l'ouvrage, le maître ne découvre rien, ou déclare ne trouver rien d'anormal, c'est que l'ouvrage est bien fait, du moins, il est présumé l'être, et le maître doit l'accepter puisqu'il ne lui trouve aucun défaut. Après cette réception, tout lien de droit cesse d'exister entre le maître et l'ouvrier. Voilà la règle du droit commun, avons-nous dit.

Mais, le législateur a cru bon de faire exception à cette règle en faveur des édifices et autres gros ouvrages, en faisant survivre à la réception de l'ouvrage, la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur envers le propriétaire. Néanmoins, les mêmes opérations qui sont aussi nécessaires dans le cas des ouvrages qui entrent dans la règle générale, sont aussi nécessaires dans le cas des ouvrages qui tombent sous l'exception.

(1) 2 Troplong, n° 1005; 2 Duvergier, n° 356; 2 Guillouard, *Louage*, n° 839; Fraissaingea, n° 52 et s.

C'est-à-dire que le même architecte ou l'entrepreneur doit soumettre à la vérification du maître les ouvrages qu'il a faits ou dirigés. Après cette vérification le maître refuse ou accepte l'ouvrage, selon qu'il est atteint ou exempt de vice. S'il y a acceptation, c'est que l'ouvrage est bien fait ou qu'il est présumé l'être. Pourquoi cette présomption qui existe au moment de l'acceptation, cesserait-elle d'exister l'instant d'après ? Pourquoi cette vérification et cette réception si elles n'ont aucun effet ? On pourra répondre, peut-être, que la réception a cet effet qu'elle libère l'architecte et l'entrepreneur des menus vices. Oui, s'ils sont apparents à ce moment-là ; mais la même solution ne convient pas aux vices graves, quand même ils seraient apparents lors de la réception. Au point de vue de la responsabilité, la réception, en effet, ne libère pas des vices graves apparents ; mais au point de vue de la preuve peut-on prétendre que la réception d'un ouvrage affecté de vices graves apparents n'ait aucun effet ? Car le plus qu'on puisse prétendre, c'est que le maître est dispensé de faire aucune preuve, parce que, grâce, à une présomption légale, il est censé avoir ignoré les vices dont était affecté l'édifice. Qui peut dire que les vices qui ont amené la perte d'un ouvrage n'étaient pas apparents au moment de la réception ? L'architecte ou l'entrepreneur, peut-être ; mais ce serait en même temps les obliger d'invoquer leur propre faute, ce qui n'est pas moral.

D'ailleurs, il est admis de tout le monde que les dispositions édictées par les articles 1688 et 2259 sont une exception au droit commun ; on doit donc les interpréter strictement. Or, l'article 1688 dit simplement que l'architecte et l'entrepreneur ne sont responsables que

si l'édifice vient à périr par un vice du sol ou de construction. Où lit-on que, si un édifice périt, il est présumé avoir péri par un vice du sol ou de construction, par un vice imputable à la faute de l'architecte ou de l'entrepreneur ? Nulle part, assurément. Or, n'est-il pas de principe que la faute ne se présume pas et qu'à défaut d'un texte précis de la loi édictant telle présomption, il incombe à celui qui allègue la faute de la prouver ?

Fidèle à la théorie que nous avons développée au commencement de ce traité, admettons que, si l'ouvrage périt avant que le maître l'ait reçu, il incombe à l'architecte et à l'entrepreneur qui réclament le prix de leurs travaux, de prouver que l'ouvrage était tel qu'il devait être et qu'il a péri par un cas fortuit. Mais, lorsque l'ouvrage périt après la réception, le moins qu'on puisse prétendre, c'est que le maître s'étant déclaré content des travaux, par la réception, les avait par là même présumés bien faits. Voilà donc une présomption qui exclut, à n'en pas douter, la présomption de faute. Toute présomption est odieuse et particulièrement la présomption de faute, parce que n'étant qu'une probabilité, il peut arriver que le fait probable qui en résulte n'ait jamais existé. Il convient toujours mieux, hors certains cas exceptionnels, de laisser la faute à elle-même dans l'acte de sa manifestation. Et le propriétaire qui a la possession physique de l'ouvrage, à l'exclusion de l'architecte et de l'entrepreneur, qui ne sont pas même admis à faire aucun acte de conservation de cet ouvrage, n'est-il pas plus en état que ceux-ci de donner la véritable cause de la perte de sa chose ? Car, lorsqu'un édifice vient à périr par un vice quelconque, il a dû se faire, auparavant, quelque part dans

l'édifice, un travail plus ou moins lent, caché d'abord, puis ensuite apparent, que le maître pouvait apercevoir. S'il connait le fait générateur de la ruine de l'édifice, et il est présumé le connaître, pourquoi ne pas lui en demander la preuve ?

Nous ne croyons pas que l'article 1688 veuille dire autre chose, puisqu'il fait dépendre la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur, d'un fait conditionnel, le vice du sol ou de construction. C'est donc à celui qui poursuit en responsabilité à prouver que la condition est arrivée. C'est comme si on lisait l'article 1688 ; "Si un édifice périt par la faute de l'architecte ou de l'entrepreneur ils en sont responsables". Le terme " si " crée, il est vrai, une condition, mais non une présomption.

D'un autre côté, notre article 1688, ayant omis a dessein les termes " construit à forfait," qui se trouvent dans l'article 1792 du code Napoléon, la distinction faite par les partisans du deuxième système tombe par là même. " L'article 76, disent nos codificateurs, est semblable à l'article 1792 C. N., excepté quant aux expressions "*construit à prix fait*" qui ont été omis comme établissant une restriction inopportune ; il a été ajouté les mots " qui surveille l'ouvrage", afin de distinguer la responsabilité de celle de l'architecte qui ne fournit que les plans" (1).

Enfin, prenant l'admission de tous les auteurs, que l'article 1688 fait exception au droit commun, nous rappellerons qu'il est de principe que celui qui invoque le bénéfice d'une exception doit prouver qu'il tombe dans cette exception. Encore à ce point de

(1) Rapport des codificateurs, n° 2, p. 35.

vue il appartient au maître de prouver le fait générateur de la ruine d'un édifice, et si ce fait générateur est un vice du sol ou de construction, il doit prouver que la perte résulte d'un vice du sol ou d'un vice de construction.

CHAPITRE HUITIÈME

DU PRIVILÈGE DES ARCHITECTES ET ENTREPRENEURS

Lorsqu'une chose passe du domaine de quelque personne dans celui d'une autre, à titre autrement que gratuit, cette mutation s'opère moyennant une promesse de donner ou de faire dont l'exécution peut reposer principalement sur une garantie personnelle, ou principalement sur une garantie réelle. La garantie personnelle ne procure qu'une créance chirographaire ; la garantie réelle procure, ou un droit de revendication, ou un privilège, c'est-à-dire le droit de faire rentrer dans son patrimoine la chose dont elle s'est dessaisie, ou le droit d'être payée de préférence à tout autre sur le prix de cette chose. Cette règle s'applique, en principe, aussi bien aux meubles qu'aux immeubles. Ainsi, lorsque la chose qui a été aliénée sous cette garantie réelle a conservé son existence spécifique, et qu'elle peut se distinguer facilement de toute autre chose principale, il y a lieu d'exercer l'action en revendication de cette chose. C'est surtout le cas du vendeur. Mais, si la chose a perdu son existence spécifique, ou qu'elle ne puisse plus se distinguer d'une autre dont elle est une partie accessoire, la revendication devenant impossible, il reste à l'ayant-droit le privilège de

se faire payer de préférence à tout autre sur le prix de vente de la chose entière, pour autant que la partie accessoire lui a rapporté en plus-value. Ce droit préférentiel, ce privilège, n'est autre que celui que la loi accorde à certaines personnes, à raison de certains travaux qu'elles ont exécutés sur des immeubles.

Nous examinerons donc quelles personnes ont droit à ce privilège, dans quels cas et en suivant quelles formalités ?

SECTION PREMIÈRE

Des personnes qui ont droit de privilège sur leurs travaux

" Les architectes, constructeurs et autres ouvriers, dit l'article 1695, ont un privilège sur les édifices et autres ouvrages par eux construits, pour le paiement de leur ouvrage et matériaux, sujet aux règles contenues au titre *Des Privilèges et Hypothèques* et au titre *De l'Enregistrement des Droits Réels.*" Comme on le voit, l'article 1695 énumère trois classes de personnes auxquelles appartient le privilège dit privilège de constructeur par l'article 2108 : ce sont l'architecte, les constructeurs et les autres ouvriers.

§ 1

Du privilège de l'architecte

L'architecte, comme on l'a déjà fait remarquer, peut se charger de fournir, collectivement ou séparément, les

plans d'un ouvrage, de diriger les travaux d'exécution et de vérifier et accepter un ouvrage. Doit-on conclure des termes de l'article que nous avons cité, que l'architecte a un privilège sur l'ouvrage conduit d'après ses plans, lorsqu'il s'est borné à les dresser sans diriger les travaux ? Doit-on conclure encore que le même privilège appartient à l'architecte qui n'a fait que vérifier et accepter un ouvrage déjà construit ? Nous ne croyons pas que l'article 1695 ait cette portée : parce qu'il n'a pas construit, l'architecte qui s'est borné à fournir un plan, il n'a pas construit non plus, l'architecte qui n'a fait que vérifier et accepter un ouvrage qui est terminé. Dans le premier cas, il y a eu exécution d'un certain travail qui n'est pas une construction, mais la conception exprimée d'une construction ; d'un travail qui a une existence distincte, entière ; d'un travail enfin qui n'a pas la même nature que la chose qui en sera la reproduction. En effet, le plan est meuble et l'édifice est immeuble, l'architecte qui a terminé ses plans peut refuser de les livrer, si le maître ne le paie pas ; tandis que l'architecte qui a construit un édifice n'a plus cette alternative, le maître ayant eu livraison successive de cet édifice : dans un cas, l'architecte met sa foi dans la solvabilité du maître ; dans l'autre cas, l'architecte met sa foi dans la chose qu'il construit.

Dans la seconde hypothèse où l'architecte n'a fait que vérifier et accepter un ouvrage déjà terminé, la loi ne lui accorde pas plus de privilège que dans le premier cas, parce que, avons-nous dit, il n'a pas construit. En effet, l'architecte ne fait alors que constater l'état d'une chose existante, sans ajouter aucune plus-value à cette chose.

Il en est différemment lorsque l'architecte a dirigé les travaux d'un ouvrage. Car, pour construire, deux opérations sont aussi nécessaire l'une que l'autre : la direction et l'exécution. Par conséquent, l'architecte qui dirige les travaux d'un ouvrage peut acquérir le privilège que confère l'article 1695.

Mais, si c'est le même architecte qui a dressé les plans, qui en a dirigé l'exécution et qui a vérifié et accepté les travaux, la distinction que nous venons d'établir n'a plus son application ; car il n'y a qu'une chose qui sera privilégiée, la plus-value procurée par l'architecte à l'ouvrage qu'il a dirigé.

§ 2

Du privilège des constructeurs

Par constructeurs il faut entendre ici tous ces entrepreneurs qui, ayant traité directement avec le maître, participent à l'érection, à la reconstruction ou à la réfection des parties maîtresses d'un ouvrage. Ainsi, sont constructeurs privilégiés, l'entrepreneur général, pour tous les travaux qu'il a exécutés ; les entrepreneurs particuliers, pour les travaux que chacun a exécutés, comme les maçons, charpentiers. etc. Les ingénieurs civils ont également le même privilège.

Quant aux sous-entrepreneurs, qui n'ont pas contracté directement avec le maître, ils ne peuvent acquérir le privilège des constructeurs (1). Toutefois, si

(1) Moisan *vs* Thériault, M. L. R., 3 S. C., 73 ; 10 Marcadé et Pont, n° 210 ; Persil, sur art. 2103 § 3, n° 3 ; Rolland de Villargues, v° *Privilège*, n° 213.

le propriétaire et l'entrepreneur principal étaient insolvables et que ce dernier négligeât de faire insérer le privilège que la loi lui accorde, le sous-entrepreneur pourrait exercer, en vertu de l'article 1031, ce droit de son débiteur (1).

§ 8

Du privilège des ouvriers

Comme on l'a vu, l'article 1695 accorde aux constructeurs et *autres ouvriers* un privilège sur les ouvrages qu'ils ont construits, et l'article 2013 reproduit la même disposition. Quelles personnes faut-il entendre par ces termes, *autres ouvriers?*

Selon nous, ces expressions, *autres ouvriers*, comprennent toutes les personnes qui, par marché à prix fixe avec le propriétaire, se chargent de quelque travail utile ou somptuaire à exécuter sur un immeuble et pour y demeurer attaché.

Cette solution ne semble pas admise par les commentateurs du code Napoléon (2); mais elle découle évidemment des termes de notre article 1696, article qui ne se trouve pas dans le code Napoléon : " Les maçons, y est-il dit, charpentiers et autres ouvriers qui se chargent de quelque ouvrage par marché pour un prix fixe sont soumis aux règles contenues dans cette section. Ils sont considérés comme entrepreneurs relativement à ces ouvrages."

(1) Article 1031.—Les créanciers peuvent exercer les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à sa personne, lorsque, à leur préjudice, il refuse ou néglige de le faire.

(2) 10 Marcadé, n° 210.—Voy. cependant, 3 Mourlon, n° 1355.

Le même principe qui fait accorder aux constructeurs le privilège conféré par l'article 1695, ne cesse pas d'exister lorsqu'il s'agit des entrepreneurs de travaux de moins d'importance. En effet, la loi n'accorde ce privilège, dit privilège de constructeur, que parce que les personnes auxquelles elle le confère n'ont pas la faculté, comme en fait de meubles, de retenir, à défaut de paiement, les ouvrages qu'elles ont construits sur l'héritage d'un propriétaire. Or, l'entrepreneur de peinture, de décoration ou d'ornementation, par exemple, n'ont pas plus que le maçon ou le charpentier la faculté d'enlever ce qu'ils ont fait dans une maison, et cependant ils ont ajouté une plus-value à cette maison. Vouloir leur refuser toute participation au privilège conféré par les articles 1695 et 2013, ce serait distinguer là où la loi n'a pas distingué, et ce serait commettre une grave injustice.

D'ailleurs, il arrive très rarement que ces entrepreneurs exercent le privilège que leur offre la loi ; les formalités pour obtenir ce privilège sont si nombreuses et les frais qu'elles occasionnent, si considérables, qu'il leur est presque inaccessible.

Par ouvriers il ne faut pas entendre ceux qui sont employés par un entrepreneur à la construction d'un ouvrage, tels que les manœuvres, les tâcherons ou aucun autre artisan. Ceux-là n'ont aucun privilège pour le paiement de leur salaire. Ils peuvent seulement arrêter, en certains cas, les sommes d'argent dues par le propriétaire à l'entrepreneur qui les emploie. " Il est loisible, dit l'article 1697*b*, à tout ouvrier non payé de produire, en présence d'un témoin, entre les mains du propriétaire qui a donné l'ouvrage, sa réclamation faite en double dans la forme portée par la cédule B, et, du

moment que telle production a été faite, le montant alors dû sur le prix ou la valeur du contrat, est considéré comme saisi entre les mains du propriétaire jusqu'au *prorata* du montant de la réclamation de l'ouvrier. Cinq jours après la production de cette réclamation, si la créance de l'ouvrier n'a pas été satisfaite, ce dernier peut se pourvoir en justice contre l'entrepreneur qui l'a employé, en mettant en cause le propriétaire. Les paiements faits par le propriétaire, après la production de la réclamation, ne peuvent être opposés à la demande de l'ouvrier."

§ 4

Du privilège des fournisseurs de matériaux

Lorsque le propriétaire achète lui-même les matériaux qui doivent entrer dans la construction d'un ouvrage immobilier, le fournisseur de tels matériaux peut, de même que l'architecte et les entrepreneurs, obtenir la faveur du privilège accordé par les articles 1695 et 2013. Il en serait différemment si les matériaux avaient été fournis à l'entrepreneur. Dans ce cas le fournisseur ne pourrait prétendre à aucun privilège.

§ 5

Du privilège des prêteurs de deniers

Malgré qu'aucun texte précis de notre code ne déclare privilégiés, aux mêmes conditions que les constructeurs, les prêteurs qui ont avancé l'argent néces-

saire au maître pour payer soit les matériaux, soit la main-d'œuvre, nous croyons que cette solution résulte amplement de l'article 1986, qui accorde aux créanciers subrogés les mêmes droits et privilèges qui appartenaient au créancier subrogeant.

D'ailleurs, bien que notre code ne l'ait pas reproduit, nous avons encore en vigueur un texte de loi qui n'admet aucun doute sur ce point que nous discutons. Nous voulons parler du § 4 de la s. 26 du c. 27 des Statuts refondus du Bas-Canada, où sont énumérés au nombre des créanciers privilégiés : " Les prêteurs des deniers employés au paiement des ouvriers, dans les cas pareils à ceux indiqués en dernier lieu, pourvu que l'emploi proposé des deniers ainsi prêtés soit constaté par l'acte ou écrit prouvant le prêt, et qu'il soit également constaté par la quittance des ouvriers, qui ont été payés et satisfaits avec les deniers ainsi prêtés." Comme on peut le remarquer, cette loi contient, en somme, les mêmes dispositions que l'on trouve dans notre article 1155 (1).

(1) Art. 1155.—La subrogation est conventionnelle : 1. Lorsque le créancier, en recevant son paiement d'une tierce personne, la subroge dans tous ses droits contre le débiteur. Cette subrogation doit être expresse et faite en même temps que le paiement. 2. Lorsque le débiteur emprunte une somme à l'effet de payer sa dette et de subroger le prêteur dans les droits du créancier. Il faut, pour que la subrogation en ce cas soit valable, que l'acte d'emprunt et la quittance soient notariés [ou faits en présence de deux témoins qui signent] ; que, dans l'acte d'emprunt, il soit déclaré que le paiement est fait des deniers fournis à cet effet par le nouveau créancier. Cette subrogation s'opère sans le consentement du créancier.

La subrogation n'a d'effet contre les tiers, dans les cas où l'acte d'emprunt et la quittance sont faits devant témoins, que du jour de leur enregistrement, qui doit se faire en la manière et suivant les règles prescrites pour l'enregistrement des hypothèques.

Ainsi, les prêteurs de deniers, qui veulent prétendre au privilège conféré par l'article 2013, doivent, comme les constructeurs, observer les formalités qu'il prescrit, c'est-à-dire faire procéder aux mêmes constatations, et, outre cela, l'acte d'emprunt et les quittances doivent être passés devant notaire ou devant deux témoins qui savent signer (1).

SECTION DEUXIÈME

Des formalités qu'il faut observer pour acquérir et conserver un privilège de constructeur.

L'article 2013 et l'article 2108 nous indiquent les formalités qu'il faut nécessairement observer pour acquérir, d'après le premier article, et conserver, d'après le second, le privilège d'être payé, de préférence à tout autre créancier, sur la plus-value donnée à un immeuble par le fait d'un architecte ou d'un entrepreneur.

" Le constructeur ou autre ouvrier, et l'architecte, dit l'article 2013, ont droit de préférence seulement sur la plus-value donnée à l'héritage par leurs constructions, à l'encontre du vendeur et des autres créanciers, pourvu qu'il ait été fait, par un expert nommé par un juge de la Cour Supérieure dans le district, un procès-verbal constatant l'état des lieux où les travaux doivent être faits, et que, dans les six mois à compter de leur achèvement, les ouvrages aient été acceptés et reçus par un expert nommé de la même manière, ce

(1) S. R. B. C., ch. 37, s. 26 § 4 et s. 27, § 2; C. C. 1155; 1 Pigeau, p. 811; Stillings *vs* McGillis, 14 L. C. R., 129.

qui doit être constaté par un procès-verbal contenant aussi une évaluation des ouvrages faits ; et, dans aucun cas, le privilège ne s'étend au-delà de la valeur constatée par le second procès-verbal, et il est encore réductible au montant de la plus-value qu'a l'héritage au temps de la vente. Au cas d'insuffisance des deniers pour satisfaire le constructeur et le vendeur, ou de contestation, la plus-value causée par les constructions, est constatée au moyen d'une ventilation faite conformément aux prescriptions contenues au code de procédure civile."

L'article 2103 établit, de son côté, que : " Le privilège du constructeur ne date que du jour de l'enregistrement du procès-verbal constatant l'état des lieux, tel que requis au titre *Des privilèges et hypothèques*, et il n'a d'effet à l'égard des autres créanciers enregistrés, que par l'enregistrement du second procès-verbal constatant l'évaluation et la réception des ouvrages faits dans les trente jours à compter de sa date."

Les formalités, comme on le voit, sont assez nombreuses à observer : 1° nomination d'un expert ; 2° constatation de l'état des lieux avant de commencer aucun travail, et procès-verbal ; 3° enregistrement de ce procès-verbal ; 4° seconde nomination d'un expert ; 5° constatation des ouvrages faits et procès-verbal ; 6° enregistrement du second procès-verbal.

§ 1

Nomination d'un expert pour constater l'état des lieux avant l'exécution des travaux

Tout architecte ou entrepreneur peut, avant de commencer le travail dont il s'est chargé par marché,

requérir la nomination d'un expert pour faire la constatation de l'état des lieux, à ce temps-là. Cette demande se fait *ex parte*, au moyen d'une requête présentée à un juge de la Cour Supérieure du district où est situé l'héritage sur lequel il faut édifier, reconstruire ou réparer. Il n'est pas nécessaire d'avertir le propriétaire de ces démarches. Le juge nomme alors, d'office, un expert et celui-ci, s'il est présent, prête immédiatement serment de visiter consciencieusement les lieux et d'en dresser un procès-verbal fidèle ; s'il est absent, l'expert nommé par le juge prête le même serment après que copie de l'ordonnance du juge lui a été signifiée.

Tous les intéressés ont également qualité pour requérir cette constatation et la rédaction du procès-verbal exigé par l'article 2013, et cette formalité peut être remplie par un seul pour tous les autres (1). Le propriétaire a aussi cette faculté (2).

§ 2

Rédaction d'un procès-verbal

Après qu'il a visité les lieux, l'expert nommé par la cour doit rédiger un procès-verbal de l'état des lieux qu'il a été chargé de visiter. Ce procès-verbal devra être reçu par le tribunal qui l'a ordonné, avant d'être enregistré. Il doit contenir une description des lieux, suffisante pour faire reconnaître dans la suite les travaux qui y ont été faits.

(1) Sirey, 1870, 1, 241.

(2) Sirey, 1866, 2, 210 ; 1 Frémy-Ligneville et Perriquet, nos 173 et s. 2 Lepage, p. 86 et s.; 3 Aubry & Rau, § 278, p. 367 ; 10 Marcadé et Pont, no 277 *bis*.

Cette constation et ce procès-verbal est nécessaire, non seulement lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle, mais aussi lorsqu'il s'agit de réparer ou d'augmenter un ouvrage déjà existant, et même avant la démolition d'un édifice, lorsqu'il s'agit d'en reconstruire un nouveau (1).

Le procès-verbal est plus spécialement nécessaire dans ce cas, parce qu'après la démolition il serait difficile de déterminer la valeur de l'immeuble avant tous les travaux (2).

Toutefois, si les travaux étaient tellement urgents qu'il eût été impossible de faire constater, auparavant, l'état des lieux, ce premier procès-verbal pourrait être omis (3) ; car la force-majeure fait exception à toute règle.

Un procès-verbal constatant que l'état des lieux sur lesquels un propriétaire se propose de bâtir, a été dressé avant que les travaux ne fussent commencés, fait foi jusqu'à inscription de faux (4).

Ce procès-verbal peut même cependant être contredit par une preuve contraire (5).

§ 3

De l'enregistrement de ce procès-verbal

Il ne suffit pas de faire constater l'éta s lieux par un expert et de se faire remettre le procès-verbal qui

(1) Sirey, 1836, 2, 209 ; 1834, 2, 273.

(2) Sirey, 1839, 1, 903 ; 5 Massé et Vergé, § 993, note 20 ; 3 Aubry et Rau, § 263, texte et note 38 ; Pont n° 218.

(3) Persil, sur article 2103, § 4, n° 1.

(4) Sirey 1836, 2, 121 ; 5 Massé et Vergé, § 993, note 21 ; Pont, n° 215.

(5) Doutre *vs* Green, 5 L. C. J., 152.

en sera dressé, il faut encore rendre public ce procès-verbal, au moyen de l'enregistrement, afin que les tiers connaissent exactement quelles sont les charges qui pèsent sur un héritage. Ce n'est que du moment de l'enregistrement de ce premier procès-verbal que le privilège de l'architecte ou de l'entrepreneur commence à courir, qu'il a une date certaine à l'encontre des tiers. Au cas où, comme nous l'avons prévu, il aurait été impossible de faire aucune constatation et de dresser aucun procès-verbal, celui qui veut plus tard prétendre à un privilège devrait, au moins, rendre notoire ce fait au moyen de l'enregistrement d'une déclaration qui constaterait ce fait, en même temps que son intention d'acquérir un privilège sur la plus-value de ses travaux.

Si un architecte ou tout autre intéressé négligeait, pendant quelque temps, de faire enregistrer le procès-verbal de l'expert, ou l'acte dont nous venons de parler, il perdrait son rang de priorité, du moins sur les créanciers inscrits depuis le commencement des travaux (1).

Mais il en serait autrement à l'égard des créanciers inscrits avant les travaux ; le privilège, dans ce cas, pourrait être invoqué contre eux indépendamment de la date de l'inscription du procès-verbal constatant l'état des lieux (2). La raison de cette distinction est

(1) 3 Delvincourt, p. 288 ; Persil, sur art. 2110, n° 3 ; 1 Troplong, *Priv. et hyp.*, n° 322 ; Valette, p. 54 et s. ; Dalloz, v° *Priv. et hyp.*, n° 700 ; 3 Aubry et Rau, § 278 note 34, p. 367 ; 5 Massé et Vergé. note 17, p. 214 ; 9 Demante, n° 71 ; Colmet de Santerre, n° 71 *bis*, V et VI ; Pont, n° 281 ; Mourlon, *Transcript.*, n° 721 et s. ; Thézard, n° 316.—En sens contraire ; Tarrible, *Rep.*, v° *Priv.*, s. 5 n° 8 ; Favard, v° *Priv.*, s. 4, n° 9 ; 2 Grenier, n° 410 ; 1 Battur. *Priv.*, n° 127.

(2) Delvincourt, Persil, Troplong, Aubry et Rau, Massé et Vergé, Demante et Mourlon, *loc cit.*—*Contra*, Valette, Pont, Colmet de Santerre et Thézard, *loc cit.* ; Sirey 1848, 1, 470.

que les créanciers qui font enregistrer leurs droits *depuis* le commencement des travaux. ne peuvent alors raisonnablement diviser le bénéfice que leur procure l'enregistrement pour le diminuer ; tandis que les créanciers inscrits *avant* le commencement des travaux, avaient déjà alors une position qu'ils s'étaient choisie, il serait donc injuste de leur faire meilleure leur position.

L'enregistrement du procès-verbal constatant l'état des lieux ne peut plus être utilement pris par le constructeur, après que le propriétaire, débiteur du prix des travaux, est tombé en faillite. Il en est ainsi alors même que le procès-verbal aurait été dressé avant la mise en faillite de ce débiteur (1).

§ 4

Seconde nomination d'un expert

Après que les travaux sont finis, l'architecte, l'entrepreneur ou tout autre intéressé qui veut conserver le privilège qu'il s'est créé par l'enregistrement du procès-verbal dont nous avons parlé au § précédent, peut, en suivant les règles de la procédure déjà indiquées, demander et obtenir qu'un second expert soit nommé pour vérifier et recevoir les travaux exécutés par cet entrepreneur ou dirigés par cet architecte, et en faire l'estimation. L'expert qui a été choisi la première fois peut aussi être nommé pour faire cette seconde constatation. Il devra alors prêter un nouveau serment.

(1) Sirey, 1847, 2, 637 ; Dalloz, 1041, 2, 204 ; Pont, n° 280 ; 3 Aubry et Ra p. 368.

§ 5

Procès-verbal de vérification, de réception et d'estimation des travaux

Lorsque les travaux exécutés par un entrepreneur sont tels qu'ils devaient être, l'expert nommé par le juge pour en faire la vérification, doit les accepter et en faire une estimation. C'est surtout cette estimation que l'expert doit bien établir, afin de ne froisser les droits d'aucune partie intéressée. Pour y parvenir, l'expert devra, non pas se guider sur le prix du marché, mais bien sur la valeur réelle des travaux faits, sur la plus-value que ces travaux ont ajoutée à l'héritage. Si, plus tard, le constructeur est obligé d'exercer le privilège qu'il s'est ménagé, cette plus-value sera la limite maxima de son droit préférentiel. Comme on le voit, cet acte, ce second procès-verbal, peut être appelé à jouer un grand rôle dans les rapports du constructeur avec les autres créanciers du maître.

Tous les intéressés ont également qualité pour requérir la rédaction de ce second procès-verbal, et les diligences faites par l'un d'eux profitent à tous les autres (1).

Si l'estimation des travaux est erronée, les parties intéressées sont admises à faire la preuve de leur véritable valeur (2).

Ce second procès-verbal doit, aux termes de l'article 2103, être rédigé dans les six mois de l'achèvement des travaux. Ce délai est de rigueur.

(1) Sirey, 1870-1, 241.
(2) Stillings *vs.* McGillis, 14 L. C. R., 129.

§ 6

De l'enregistrement du second procès-verbal

Lorsque l'expert a dressé dans les délais son procès-verbal, l'architecte, l'entrepreneur ou tout autre intéressé ont encore trente jours pour le faire enregistrer. C'est le délai prescrit par l'article 2103. Le Code Napoléon ne contient aucune disposition expresse à ce sujet. Passé ce terme de trente jours, l'architecte et l'entrepreneur cèdent le pas aux créanciers dont les droits sont enregistrés (1).

SECTION TROISIÈME

De l'effet et de l'étendue du privilège du constructeur

Si les formalités que nous avons énumérées sous la section précédente n'ont pas été observées, l'architecte qui a dirigé les travaux, et l'entrepreneur qui les a exécutés ne peuvent prétendre à aucun privilège, quelque soit d'ailleurs l'usage local ; cela est admis, ni aucun droit de rétention sur leurs travaux (2). Il n'y a que les tiers-détenteurs qui ne soient pas tenus de ces formalités, quoiqu'ils aient les mêmes privilèges pour les améliorations qu'ils procurent aux héritages qu'ils détiennent (3). Au contraire, ces formalités ont-elles été

(1) 3 Aubry et Rau, § 278, p. 368 ; Flandin, *Transcript*, no 1039.

(2) Cass. 6 janvier 1829 ; Sirey, 1855, 1, 699 ; 1836, 2, 209 ; 1836, 2, 123 ; 1834, 2, 373 ; Pont, no 216 ; La Banque d'Hochelaga *vs.* Montréal & Portland Ry Co., M. L. R., 1 S. C. 146.

(3) Cie de Prêt et de Crédit Foncier *vs.* St. Germain, 20 L. C. J., 39.

accomplies, le privilège de l'architecte et de l'entrepreneur est acquis, il est certain ; mais, même dans ce cas, il ne peut s'exercer que sur la plus-value que les travaux faits ont ajoutés à l'immeuble(1). Cette plus-value peut varier, selon qu'on la considère à deux époques différentes : au temps de l'estimation qu'en a faite le second expert, ou au temps de la vente de l'immeuble avec les améliorations qui y ont été faites. En effet, à cette dernière époque les ouvrages exécutés par les constructeurs peuvent avoir diminué ou augmenté de valeur, comparativement à la première époque. S'ils ont diminué de valeur, le privilège de l'architecte et de l'entrepreneur souffrira de cette diminution ; au contraire, la valeur des travaux a-t-elle augmenté, les constructeurs n'auront rien à souffrir, il est vrai, mais aussi ils n'auront rien à en bénéficier : leur privilège ne peut, d'après l'article 2013, s'étendre *au-delà de la valeur constatée par le second procès-verbal.* Et si le prix du marché excède la plus-value, les constructeurs n'auront qu'une créance chirographaire pour la différence.

Nous ferons remarquer que la plus-value, constatée par le second procès-verbal, n'est réductible que dans le cas d'insuffisance des deniers pour satisfaire la créance des autres privilégiés, comme le bailleur de fonds ou les créanciers hypothécaires. C'est alors qu'il intervient une nouvelle estimation de la valeur actuelle de la partie que chacun prétend être affectée de son droit préférentiel. L'article 2013 donne le nom de ventilation à cette opération.

(1) 2 Grenier, n° 411 ; 5 Massé et Vergé, § 793, note 26 ; 3 Aubry et Rau, § 263, texte et note 33 ; 2 Marton, n° 597 ; 30 Laurent, n° 56 *bis* ; Le Séminaire de St-Hyacinthe et La Banque de St-Hyacinthe, 29 L. C. J., 261.

Supposons, par exemple, comme cela se fait chaque jour, que je paie $4,000 un terrain que j'ai acheté et sur lequel je me suis obligé de construire une maison de $8,000. Mon vendeur retient son privilège de bailleur de fonds pour $4,000. Je fais construire sur ce terrain une maison dont la valeur est constatée par un second procès-verbal d'expert et fixée à $8,000. L'entrepreneur aura donc un privilège pour $8,000, la plus-value. Si je ne paie ni le vendeur ni le constructeur, ils feront vendre et le terrain et la maison par une même adjudication. Mais la vente n'a rapporté que $8,000 en tout ; quelle partie de cette somme faudra-t-il considérer comme étant la plus-value affectée au privilège de l'entrepreneur ? On calculera la valeur actuelle du terrain, prise séparément, et la différence entre cette valeur et le prix de vente, sera la plus-value sur laquelle portera le privilège de l'entrepreneur.

Mais si j'ai payé mon vendeur, il n'y a plus d'autre privilège sur cet immeuble que celui de l'entrepreneur. Pourra-t-il prétendre d'être payé préférentiellement aux créanciers chirographaires, à même le prix de la vente, non pas sur la base de la plus-value de ses travaux au temps de la vente, mais sur la base de la plus-value des mêmes travaux au temps de la rédaction du second procès-verbal ? Nous ne le croyons pas.

En effet, l'objet du droit préférentiel de l'entrepreneur, ce sont les travaux qu'il a exécutés. Cet objet est toujours le même à quelque époque qu'on le considère. La loi ayant pris la précaution de le distinguer des autres objets avec lesquels on serait tenté de le confondre, ce serait violer la loi que d'accorder à l'entrepreneur le privilège de se faire payer de préférence

aux créanciers chirographaires sur le prix provenant de la vente de la nue-propriété (1).

Le privilège du constructeur est indivisible, c'est-à-dire qu'il subsiste en entier aussi longtemps que le droit dont il est l'accessoire, n'est pas éteint entièrement. Lors donc qu'une balance est due à l'entrepreneur sur le prix du marché, l'ouvrage en répond jusqu'a concurrence de la somme représentant le plus-value de cet ouvrage, sans qu'on puisse faire aucune imputation même proportionnelle sur les sommes payées (2).

Cette solution dispose affirmativement de la question de savoir si l'entrepreneur peut profiter de l'augmentation de valeur d'un immeuble, par suite, disons, de l'établissement d'une place.

Lorsque le procès-verbal de constatation des lieux a été dressé après que les travaux ont été commencés, le constructeur n'acquiert de privilège que sur la plus-value des travaux exécutés subséquemment à cette constatation (3).

Les ouvriers ou architectes qui, sur l'ordre d'un adjudicataire évincé par voie de folle-enchère, ont fait des travaux jugés utiles ou nécessaires, conservent leur privilège sur la plus-value que ces travaux ont donnés à l'immeuble, même vis-à-vis d'un premier vendeur non payé ; parce que leur privilège est attaché, non à

(1) 5 Massé et Vergé, § 793, note 25 ; 3 Mourlon, n° 1362 ; Le Séminaire de St-Hyacinthe et la banque de St-Hyacinthe, 29 L. C. J.. 261.

(2) 5 Massé et Vergé, § 793, note 26 ; 3 Aubry et Rau, § 263, texte et note 34 ; Pont, n° 214 ; 2 Marton, n° 608 ; 5 Demolombe, n° 21 ; 30 Laurent, n° 56.—*Contra*, Persil sur art. 2103, 3 § 4, n° 10 ; 2 Grenier, n° 412 ; 19 Duranton, n° 191 ; Dalloz, v° *Priv. et hyp.*, n° 464.

(3) Bordeaux, 2 mai 1826 ; 2 Troplong, n° 245.

la personne ou au droit du tiers détenteur qui les a employés, mais bien à l'immeuble lui-même (1).

Nous rappellerons qu'à défaut de se ménager privilège dont nous venons de parler, l'architecte, repreneur et les autres ouvriers, n'ont sur la chose qu'ils ont travaillée, sur le fonds ou sur l'édifice qu'ils ont amélioré, aucun droit de rétention. Conséquemment, l'entrepreneur qui a construit une maison ne peut empêcher le maître d'en prendre possession, au cas où ce dernier refuserait de lui payer son travail et ses fourniture. Le maître pourrait, dans ce cas, vaincre les résistances de l'entrepreneur au moyens d'un bref de possession (2).

(1) Sirey, 1837, 1, 776 ; 19 Duranton, n° 195 *ter*.

(2) *Supra*, p. 38 et s.

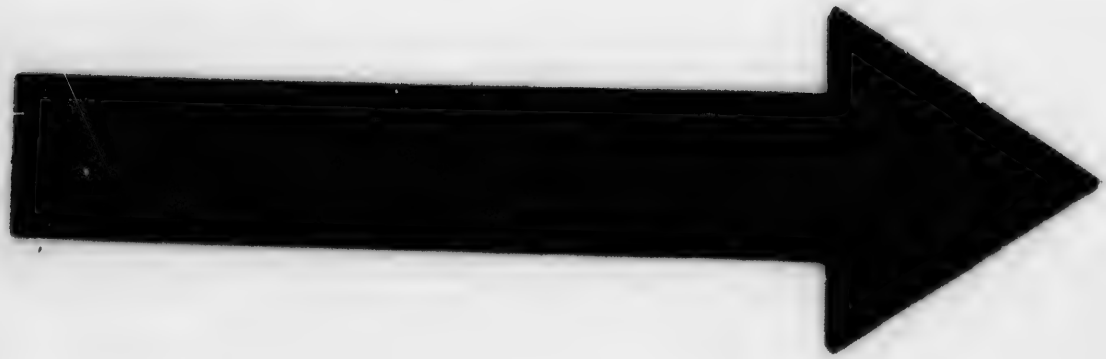
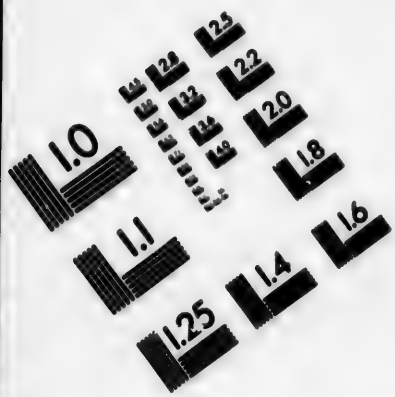
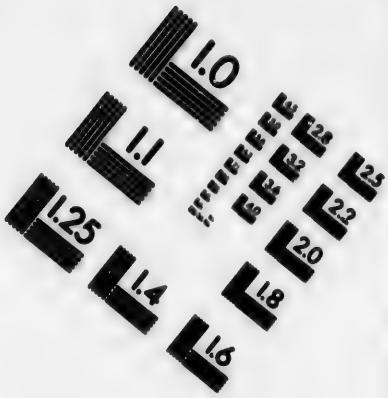
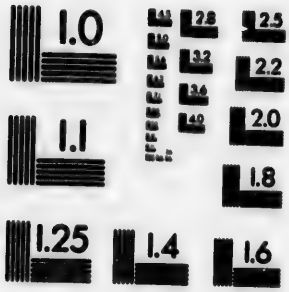
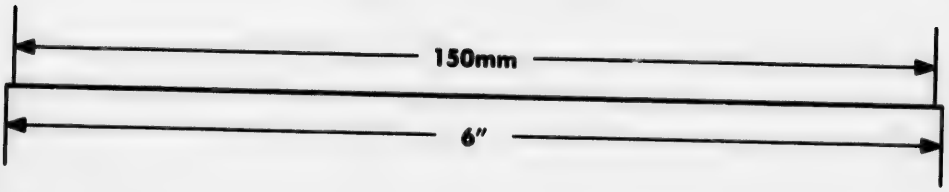


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)









APPLIED IMAGE, Inc
1653 East Main Street
Rochester, NY 14609 USA
Phone: 716/482-0300
Fax: 716/288-5989

© 1993, Applied Image, Inc., All Rights Reserved

CHAPITRE NEUVIÈME

DES DIVERSES ACTIONS DE L'ARCHITECTE, DE L'ENTREPRENEUR ET DE L'OUVRIER.

L'architecte et l'entrepreneur ont, pour le paiement, des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, une action qui se prescrit par cinq ans (1), qu'ils aient fait ou non la fourniture des matériaux.

Les ouvriers qui sont à l'emploi d'un entrepreneur, ont contre cet entrepreneur une action qui se prescrit par un an. Ils n'ont, d'après l'article 1697, aucun recours direct contre le maître : " Les ouvriers, dit cet article, qui sont employés par un entrepreneur à la construction d'un édifice ou autre ouvrage, n'ont aucune action directe contre le propriétaire." Cependant, une loi passée ces dernières années et maintenant introduite dans notre code, leur permet de recourir plus facilement contre le propriétaire. Nous citons sans commentaires :

Article 1697*a*. Tout constructeur ou entrepreneur d'ouvrages, qu'il soit entrepreneur principal ou en sous-ordre, qui emploie des ouvriers à la journée ou à la pièce, pour remplir un contrat, doit tenir une liste indiquant les noms et les gages ou le prix du travail

(1) C. C., article 2260, § 6.

de ces ouvriers, et tout paiement à eux fait doit être attesté par la signature ou la croix de l'ouvrier, y apposée devant un témoin qui la signe.

1697*b*. Il est loisible à tout ouvrier non payé de produire, en présence d'un témoin, entre les mains du propriétaire qui a donné l'ouvrage à l'entrepreneur, sa réclamation faite en double dans la forme portée en la cédule B, et du moment que telle production a été faite, le montant alors dû sur les prix ou la valeur du contrat, est considéré comme saisi entre les mains du propriétaire jusqu'au *prorata* du montant de la réclamation de l'ouvrier. Cinq jours après la production de cette réclamation, si la créance de l'ouvrier n'a pas été satisfaite, ce dernier peut se pourvoir en justice contre l'entrepreneur qui l'a employé, en mettant en cause le propriétaire. Les paiements faits par le propriétaire, après la production de la réclamation, ne peuvent être opposés à la demande de l'ouvrier.

1697*c*. Plusieurs ouvriers non payés peuvent se joindre dans la même réclamation.

1697*d*. Dans le cas de cession faite par l'entrepreneur, du prix de l'ouvrage, la réclamation de l'ouvrier a, vis-à-vis du cessionnaire, le même effet qu'elle aurait vis-à-vis de l'entrepreneur, si aucune telle cession n'avait été faite."

Quant aux sous-entrepreneurs qui n'ont traité qu'avec l'entrepreneur principal, ils n'ont aucune action directe contre le maître. Ils n'ont de recours que contre l'entrepreneur qui les emploie, et leur action est de cinq ans. Nous ne voyons pas que les sous-entrepreneurs puissent profiter du bénéfice de la loi que nous venons de citer. Cette loi n'est applicable qu'aux ouvriers, *operarii*. Ils peuvent seulement agir contre le

propriétaire au moyen d'une saisie-arrêt, ou employer le moyen que leur offre l'article 1081, c'est-à-dire exercer les droits et actions de leur débiteur de mauvaise foi ou par trop négligent.

APPENDICE.

Règlement concernant la construction des bâtiments, à Montréal.

PRÉLIMINAIRE.

Sec. 1.—Ce règlement sera connu, et il y sera référé et il pourra être désigné sous le titre de " Règlement concernant les bâtiments de Montréal." Il s'applique aux bâtiments déjà érigés ou qui le seront, ci-après, dans la cité de Montréal.

Sec. 2.—En interprétant ce règlement, les termes suivants (s'ils ne sont pas incompatibles avec le texte) ont la signification respective qui leur est ci-après assignée, c'est à savoir :—

" INSPECTEUR," signifie l'inspecteur des bâtiments qui sera nommé en conformité de ce règlement ;

" EDIFICE PUBLIC," signifie tout bâtiment servant d'église, chapelle, école, collège, salle publique, hôpital, théâtre, salle publique de concert, salle publique de bal, salle publique de lecture, salle publique d'exposition, ou servant à toutes autres fins publiques ;

" MUR DE FACE," s'applique à tout mur extérieur ou enceinte verticale de tout bâtiment qui n'est pas un mur mitoyen ;

" MUR MITOYEN," s'applique à tout mur construit en vue de séparer un bâtiment d'un autre pour être occupé par différentes personnes ;

" MUR DE REFEND," s'applique à tout mur construit en vue de diviser intérieurement une pièce d'un bâtiment d'une autre pièce du même bâtiment, devant servir à un seul et même logement ;

" PROPRIÉTAIRE," s'applique à toute personne en possession de tout terrain ou bâtiment dans la dite cité, ou qui perçoit en tout ou en partie des loyers ou profits qui en proviennent, ou qui est en possession du dit terrain ou bâtiment autrement que comme locataire d'année en année ou pour toute période moindre, ou comme locataire à volonté ;

" CONSTRUCTEUR," signifie et comprend le maître-entrepreneur ou toute autre personne employée pour exécuter, ou qui exécute de fait, tous travaux dans une construction quelconque :

" CONSEIL," signifie le conseil de la cité de Montréal ;

" PERSONNE," comprend une compagnie ou corps incorporé ;

" L'AIRE DE TOUT BATIMENT," est censée être la superficie d'une section horizontale du dit bâtiment, faite au point de sa plus grande surface, y compris les murs de face et telles autres portions des murs mitoyens qui appartiennent au bâtiment, mais à l'exclusion de tout bâtiment contigu dont la hauteur n'excède pas celle du rez-de-chaussée.

INSPECTEUR DES BATIMENTS.

Sec. 3.—Le dit conseil nommera une personne compétente qui sera " l'Inspecteur des bâtiments." Il sera

sous le contrôle et la direction du comité du feu, et ses fonctions seront de mettre en force les règles et règlements concernant la construction des bâtiments, et la protection de la vie et de la propriété contre tous accidents en cette cité.

Sec. 4.—Il pourra, à des heures raisonnables, durant la construction d'aucun bâtiment ou l'exécution d'aucuns travaux affectés par ce règlement, entrer dans et faire l'inspection de tel bâtiment ou travaux; et si quelqu'un refuse ou néglige de lui donner toute assistance raisonnable dans la dite inspection, le contrevenant encourra, pour chaque offense, la pénalité pourvue dans la section 103 de ce règlement.

Sec. 5.—L'inspecteur pourra, à des heures raisonnables, visiter tout emplacement afin de s'assurer si tout bâtiment érigé sur tel terrain est construit en conformité de ce règlement; et il pourra faire toutes choses qui sont nécessaires à cette fin; et si quelqu'un s'oppose à ce que l'inspecteur visite et examine le dit emplacement ou bâtiment, ou néglige de lui donner l'assistance raisonnable dans la dite inspection, le contrevenant encourra, pour chaque offense, la pénalité pourvue dans la section 103 de ce règlement.

Sec. 6.—L'inspecteur gardera un registre de tous les permis émis par lui, lesquels seront numérotés régulièrement dans l'ordre de leur émission, ainsi qu'un mémoire des raisons qui ont déterminé telle émission;—il gardera de plus un registre et fera un rapport annuel aussi complet que possible au conseil de la cité, du nombre, de la description et de la dimension de tout bâtiment érigé durant l'année, ainsi que de tous les détails des travaux exécutés et des divers montants reçus par lui en sa qualité d'inspecteur;—il

versera régulièrement, une fois par semaine, entre les mains du trésorier de la cité tous les argents qu'il aura reçus, pour et au nom de la cité, en vertu des dispositions de ce règlement.

Sec. 7.—Il fera rapport au greffier de la cour du Recorder, de toute et chaque contravention d'aucune des dispositions de ce règlement, avec le nom des contrevenants, afin que des procédés puissent être pris contre eux en conformité de la loi.

CONSTRUCTION DES BATIMENTS.

Sec. 8.—Trois jours au moins avant de commencer à bâtir ou de faire quelques changements dans les murs de face d'un bâtiment quelconque, il sera du devoir de l'entrepreneur engagé dans l'érection du dit bâtiment ou dans l'exécution des dits changements, de donner au dit inspecteur avis par écrit montrant la situation, la superficie, la hauteur et l'usage que l'on veut faire de la maison ou bâtiment qu'il se propose d'ériger ou changer, le nombre des bâtiments, s'il y en a plus d'un, ainsi que les détails des travaux à faire, et donnant en outre son nom et son adresse et ceux du propriétaire ; pourvu que dans le cas où deux ou plus d'entrepreneurs ont entrepris la construction ou la réparation d'un bâtiment comme susdit en vertu de contrats séparés, alors l'avis à être donné comme susdit soit donné par le propriétaire. Sur réception du dit avis, l'inspecteur devra, dans le plus court délai possible (lequel ne devra pas excéder trois jours), visiter l'emplacement et prendre les renseignements nécessaires ; et après avoir ainsi pris toutes les informations utiles, il accordera ou refusera son certificat ou permis, suivant que, dans son opinion, le bâtiment ou le

changement projeté est ou n'est pas en conformité des dispositions de ce règlement.

Sec. 9.—Sur la demande qui lui sera faite par tel entrepreneur d'être autorisé d'occuper partie de la rue ou voie publique en face du lot sur lequel le dit bâtiment ou changement projeté doit être érigé ou fait, l'inspecteur de la cité pourra affecter telle partie de la dite rue ou voie publique qu'il jugera nécessaire ou suffisante pour recevoir et déposer les matériaux de construction ; pourvu que l'espace ainsi accordé n'excède dans aucun cas, un tiers de la dite rue ou voie publique, à l'exclusion du trottoir, lequel devra en tout temps être libre à la circulation des passants, excepté dans des cas spéciaux, lorsque l'inspecteur de la cité jugera prudent, pour la sûreté des passants, de faire enclore provisoirement le dit trottoir, et le dit espace ainsi accordé (et nulle autre partie de la dite rue ou voie publique) ne sera employée que pour les fins susdites, l'inspecteur de la cité, en accordant la dite autorisation devra en même temps donner à l'entrepreneur une note par écrit dans laquelle seront spécifiées les conditions auxquelles telle permission est accordée, c'est à savoir :—

1. Que le dit entrepreneur place, une fois le crépuscule arrivé, une ou des lumières suffisantes sur les dits matériaux de construction, et les tienne allumées durant toute la nuit tant, que les matériaux ne seront pas enlevés ;

2. Que les dits matériaux n'excèdent pas six pieds de hauteur et ne s'étendent pas en longueur au-delà du terrain sur lequel l'on doit bâtir ;

3. Que les dits matériaux, si le dit inspecteur de la cité le requiert, soient renfermés par une clôture avec

un trottoir en planches, à l'extérieur, de pas moins de dix pieds de large pour les passants ;

4. Que le ruisseau ou cours d'eau le long du dit trottoir soit tenu constamment libre et sans obstruction ;

5. Que l'autorisation ainsi accordée ne soit pas censée permettre au dit entrepreneur de préparer du mortier ou de tailler de la pierre ou du bois de construction dans l'espace ainsi réservé ;

6. Que les dits matériaux ne soient pas placés sur aucune partie du trottoir, excepté sur un permis par écrit de l'inspecteur de la cité ;

7. Que le dit entrepreneur sera responsable de tous dommages faits aux trottoirs par les travaux en rapport avec la bâtisse en érection, et à défaut par lui de réparer les dits dommages, l'inspecteur de la cité les fera faire aux frais de l'entrepreneur ;

8. Que tous les dits matériaux et déblais en provenant soient enlevés par le dit entrepreneur aussitôt qu'il en recevra l'ordre de l'inspecteur de la cité, et que, au cas de refus ou de négligence de la part du dit entrepreneur de les enlever, suivant l'ordre de l'inspecteur de la cité, comme susdit, l'inspecteur fasse enlever les dits matériaux aux dépens du dit entrepreneur ;

9. Que le dit entrepreneur soit responsable de tous dommages qui pourraient résulter aux personnes, animaux ou propriétés, à raison de quelque négligence de sa part ou de la part de ses hommes, en ce qui concerne les dits matériaux.

Sec. 10 —La personne qui demandera le dit permis devra, avant de l'obtenir, payer entre les mains du trésorier de la cité, la somme de deux piastres.

Sec. 11.—Nul bâtiment ne sera érigé, à moins qu'il ne soit entouré de murs construits de briques, de pierre

ou d'autres matériaux incombustibles, et que les fondations en pierre ne reposent sur un terrain solide, ou sur du béton ou sur pilotis, pièces de bois (*floats*) ou un double rang de madriers ou quelqu'autre fond solide ; tel bâtiment aura deux murs latéraux ou pignons en sus des murs de face de devant et de derrière, qui seront d'au moins un pied en exhaussement au-dessus du pignon et seront recouverts d'un chaperon en pierre ou en bois et métal.

Sec. 12.—Tout tel bâtiment sera séparé du bâtiment voisin par des murs extérieurs ou mitoyens, et dans le cas de rangées ou pâtés de logements, magasins ou entrepôts, chaque logement, magasin ou entrepôt sera divisé par un mur de séparation soit en briques ou en pierres et sujet, quant à la hauteur et à l'épaisseur, aux dispositions des sections 11, 14, et 15 de ce règlement.

Sec. 13.—Tout mur construit de briques, de pierres ou de toute autre substance de même genre sera fait avec soin et maçonné solidement ensemble avec de la chaux ou du ciment ; et nulle partie de telle mur ne sera en saillie d'aucune partie inférieure du dit mur, et tous les murs en retour seront soigneusement reliés ensemble.

Sec. 14.—Les murs de face et les murs mitoyens des maisons d'habitation présenteront, pour les différents étages, l'épaisseur désignée dans le tableau suivant, arrangé suivant la hauteur et la longueur des murs, et calculé pour des murs de cent pieds de haut, et supposés construits de briques de huit pouces de long par quatre pouces de large et épaisses de deux pouces et demi, la hauteur des étages étant cependant sujette aux conditions ci-après énoncées ;

TABLEAU.

I	II	III	IV
Hauteur de 100 pieds.	Longueur de 45 pieds. Deux étages, 20 pouces. Trois étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur de 60 pieds. Deux étages, 24 pouces. Deux étages, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur illimitée. Un étage, 28 pouces. Deux étages, 24 pouces. Deux étages, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste. 12 pouces.
Hauteur de 90 pieds.	Longueur de 45 pieds. Deux étages, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur de 70 pieds. Un étage, 24 pouces. Deux étages, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur illimitée. Un étage, 28 pouces. Deux étages, 24 pouces. Un étage. 20 pouces. Deux étages, 24 pouces. Le reste, 12 pouces.
Hauteur de 80 pieds.	Longueur de 40 pieds. Un étage, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur de 60 pieds. Deux étages, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur illimitée. Un étage, 24 pouces Deux étages. 20 pouces. Deux étages, 16 pouces, Le reste, 12 pouces.
Hauteur de 70 pieds.	Longueur de 40 pieds. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur de 55 pieds. Un étage, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste 12 pouces.	Longueur illimitée. Un étage, 24 pouces. Deux étages, 20 pouces. Un étage, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.
Hauteur de 60 pieds.	Longueur de 30 pieds. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur de 50 pieds. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.	Longueur illimitée. Un étage, 20 pouces. Deux étages, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.
Hauteur de 50 pieds.	Longueur de 30 pieds. Mur au-dessous de l'étage supérieur, 12 pouces. Etage super., 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	Longueur de 45 pieds. Un étage, 16 pouces. Reste du mur au-dessous de l'étage supérieur, 12 pouces. Etage supér., 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	Longueur illimitée. Un étage 20 pouces. Un étage, 16 pouces. Le reste, 12 pouces.
Hauteur de 40 pieds	Longueur de 35 pieds. Mur au-dessous des étages supér., 12 pouces. Deux étages supérieures, 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	Longueur illimitée. Un étage, 16 pouces. Mur d'appui au-dessous de l'étage supérieur, 12 pouces. Etage supérieur, 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	
Hauteur de 30 pieds.	Longueur de 35 pieds. Mur au-dessous des deux étages supérieurs, 12 pouces. Deux étages supérieurs, 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	Longueur illimitée. Mur au-dessous de l'étage supérieur, 12 pouces. Etage supérieur, 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	
Hauteur de 25 pieds.	Longueur de 30 pieds. De la base au sommet du mur, 8 pouces.	Longueur illimitée. Mur au-dessous de l'étage supérieur, 12 pouces. Etage supérieur, 8 pouces. Le reste, 8 pouces.	

1. En faisant usage du tableau ci-dessus, il faut calculer la hauteur du mur sur la première colonne verticale à gauche du tableau, et la longueur du mur sur la colonne horizontale correspondante. L'épaisseur du mur dans chaque étage est donnée en pouces, et sa mesure de la base en montant;

2. Si un mur de face ou mitoyen, mesuré de centre à centre, n'est pas distant de plus de vingt-cinq pieds d'un autre mur de face ou mitoyen auquel il est lié par les solives d'aucun plancher autre que le plancher du rez-de-chaussée ou du plancher d'aucun étage formé dans le comble, la longueur de tel mur ne doit pas être prise en considération, et l'épaisseur du mur, indiquée dans la seconde colonne verticale du tableau ci-dessus;

3. Si un étage excède en hauteur seize fois l'épaisseur prescrite pour les murs d'un étage de ce genre dans le tableau ci-dessus, l'épaisseur de chacun des murs de face ou mitoyens au dit étage sera augmentée de la seizième partie de la hauteur de l'étage; mais toute telle épaisseur additionnelle pourra être restreinte aux contre-forts proprement distribués, dont les largeurs collectives se réduisent à la quatrième partie de la longueur du mur;

4. Tout étage entouré de murs d'une épaisseur moindre que douze pouces ne devra pas excéder dix pieds de hauteur.

5. L'épaisseur de tout mur d'une maison d'habitation, s'il est construit de matériaux autres que de la brique comme susdit, sera censée suffisante si le mur est de l'épaisseur requise par le tableau ci-dessus, ou de telle épaisseur moindre approuvée par l'inspecteur des bâtiments, avec cette exception, que dans le cas de murs construits de pierres, dans lesquels les assises de la maçonnerie ne sont pas placées horizontalement, il ne sera pas alloué de diminution dans l'épaisseur requise par les règles précédentes relativement aux dits murs en dernier lieu mentionnés;

6. Tous les bâtiments, exceptés les édifices publics, et tels autres bâtiments qui sont ci-après désignés comme bâtiments de la classe des entrepôts, seront, quant à l'épaisseur de leurs murs, sujets aux règles prescrites pour les maisons d'habitation.

Sec. 15.—La classe des entrepôts comprend les magasins, les manufactures, les brasseries et les distilleries; les murs de face et les murs mitoyens des bâtiments de la classe des entrepôts auront, à la base, l'é-

paisseur indiquée au tableau suivant, calculé pour des murs de cent pieds de haut et supposés construits de briques de la même dimension que celle prescrite dans la section précédente.

TABLEAU.

I	II	III	IV
Hauteur de 100 pieds.	Longueur de 55 pieds. Base, 24 pouces.	Longueur de 70 pieds. Base, 28 pouces.	Longueur illimitée. Base, 32 pouces.
Hauteur de 90 pieds.	Longueur de 69 pieds. Base, 24 pouces.	Longueur de 70 pieds. Base, 28 pouces.	Longueur illimitée. Base, 32 pruces.
Hauteur de 80 pieds.	Longueur de 45 pieds. Base, 20 pouces.	Longueur de 60 pieds. Base, 24 pouces.	Longueur illimitée. Base, 28 pouces,
Hauteur de 70 pieds.	Longueur de 30 pieds. Base, 16 pouces.	Longueur de 45 pieds. Base, 20 pouces.	Longueur illimitée. Base, 24 pouces.
Hauteur de 60 pieds.	Longueur de 35 pieds. Base, 16 pouces.	Longueur de 50 pieds. Base, 20 pouces.	Longueur illimitée. Base, 24 pouces.
Hauteur de 50 pieds.	Longueur de 40 pieds. Base, 16 pouces.	Longueur de 70 pieds. Base, 20 pouces.	Longueur illimitée. Base, 24 pouces.
Hauteur de 40 pieds.	Longueur de 30 pieds. Base, 12 pouce.	Longueur de 60 pieds. Base, 11 pouces.	Longueur illimitée. Base, 20 pouces.
Hauteur de 30 pieds.	Longueur de 25 pieds. Base, 12 pouces.	Longueur illimitée. Base, 16 pouces.	
Hauteur de 25 pieds.	Longueur illimitée. Base, 12 pouces.		

1. On doit se servir de ce tableau de la même manière que celui donné précédemment pour les murs de maisons d'habitation, et il est sujet aux mêmes restrictions et conditions quant aux murs qui ne sont pas distants de plus de vingt-cinq pieds les uns des autres ;

2. L'épaisseur des murs des bâtiments de la classe des entrepôts au sommet, et pour seize pieds en contre-bas du sommet, sera de treize

pouces ; et les parties intermédiaires du mur entre la base et les dits seize pieds en contre-bas du sommet seront construites solides dans tout l'espace compris entre des lignes droites tirées de chaque côté du mur et reliant l'épaisseur à la base à l'épaisseur à seize pieds en contre-bas du sommet comme il est établi ci-dessus ; néanmoins dans les murs n'excédant pas trente pieds de hauteur, les murs de l'étage supérieur pourront être d'une épaisseur de huit pouces et demi ;

3. Si, dans un étage d'un bâtiment de la classe des entrepôts, l'épaisseur du mur, telle qu'établie par les règles ci-dessus émises, est moindre que la quatorzième partie de la hauteur du dit étage, l'épaisseur du mur sera augmentée d'une quatorzième partie de la hauteur de l'étage ; mais toute telle hauteur additionnelle pourra être restreinte aux contreforts proprement distribués, dont les largeurs collectives équivalent à la quatrième partie de la longueur du mur ;

4. L'épaisseur de tout mur d'un bâtiment de la classe des entrepôts, s'il est construit de matériaux autres que de brique comme susdit, sera censée suffisante si le mur est de l'épaisseur requise par les tableaux ci-dessus, ou de telle épaisseur moindre approuvée par le dit inspecteur, avec cette exception, que dans le cas de murs construits de pierres dans lesquelles les assises de la maçonnerie ne sont pas placées horizontalement, il ne sera pas alloué de diminution dans l'épaisseur requise par les règles précédentes quant aux dits murs en dernier lieu mentionnés.

Sec. 16.—Le mortier employé dans la construction d'un bâtiment quelconque sera composé de chaux et de sable dans les proportions suivantes : le mortier pour maçonnerie en briques, d'une partie de chaux et de trois parties de sable ; et le mortier pour maçonnerie en pierres, d'une partie de chaux et de quatre parties de sable : On n'emploiera pas de chaux d'une qualité inférieure ni d'autre sable que le sable à grains anguleux, pur et exempt de matière terreuse.

Sec. 17.—La hauteur de tout étage supérieur se mesure à partir du niveau de son plancher jusqu'au dessous de l'entrait du comble, ou jusqu'à la moitié de la hauteur verticale des arbalétriers, quand le comble n'a pas d'entrait ; et la hauteur de chacun des autres étages

sera la hauteur dans œuvre du dit étage de solive à solive, à l'exclusion de l'épaisseur du plancher et du plafond.

Sec. 18.—La hauteur de tout mur de face ou mur mitoyen se mesure de la base du mur au niveau de l'étage supérieur.

Sec. 19.—Les murs sont censés divisés en longueurs distinctes par des murs en retours, et la longueur de chaque mur est mesurée à partir du centre d'un autre ; pourvu que les dits murs en retour soient des murs de face mitoyen ou de refend de l'épaisseur ci-dessus prescrite, et qu'ils soient reliés avec les murs censés être ainsi divisés.

Sec. 20.—La saillie de la bâse de l'empâtement de tout mur, de chaque côté de tel mur, sera égale à au moins la moitié de l'épaisseur du mur.

Sec. 21.—On peut faire des panneaux ou renfoncements et des ouvertures dans les murs de face, pourvu :—

1o. Que le derrière des dits panneaux ou renfoncements ne soit pas d'une épaisseur moindre que huit pouces ; et

2o. Que l'aire des dits panneaux ou renfoncements et ouvertures n'excède pas, pris dans leur ensemble, la moitié de l'aire totale du mur dans lequel ils sont faits.

Sec. 22.—On peut faire des panneaux ou renfoncements dans les murs mitoyens, pourvu :—

1o. Que le derrière des dits panneaux ou renfoncements ne soit pas d'une épaisseur moindre que douze pouces ;

2o. Que tout panneau ou renfoncement ainsi formé soit couronné d'un arc douze pouces en dessous de la ligne du plafond de chaque étage, et que l'aire des dits

panneaux ou renfoncements n'excède pas, pris dans leur ensemble, la moitié de l'aire totale du mur de l'étage dans lequel ils sont faits ; et

3o. Que les dits panneaux ou renfoncements ne viennent pas en dedans d'un pied de la surface intérieure des murs de face.

Sect. 23.—Le mot "aire" employé dans la section précédente, signifie l'aire du parement vertical de l'élévation du mur, du contre-fort ou du renfoncement auquel il s'applique.

Sec. 24.—Toute chambre habitable qui sera à l'avenir construite dans un bâtiment quelconque, excepté dans les combles, sera dans toutes ses parties au moins de huit pieds de haut du plancher au plafond.

Sec. 25.—Toute chambre habitable dans le comble d'un bâtiment quelconque sera pour le moins de sept pieds de haut du plancher au plafond sur une étendue d'au moins la moitié de l'aire de la dite chambre.

Sec. 26.—Toutes poutres, chevêtres ou autres pièces de bois dans les murs mitoyens seront séparées des poutres ou pièces de bois entrant du côté opposé du dit mur par au moins quatre pouces (en mesurant à partir des points les plus rapprochés de telles poutres ou pièces de bois) de maçonnerie solide ; et nulle poutre ou pièce de bois comme susdit ne sera placée à une distance moindre de douze pouces de la face intérieure de tout conduit de fumée ou ouverture de cheminée, ni ne sera placée au-dessous de toute ouverture de cheminée à une distance moindre de dix-huit pouces de la face supérieure du foyer de la dite ouverture de cheminée, ni en dedans de deux pouces du parement de la maçonnerie en briques ou en pierres tout autour de la dite cheminée ou conduit de fumée ; et nulle poutre ou pièce

de bois ne sera placée devant le mur de front ou le conduit d'aucune cheminée, à moins que la face extérieure de tel mur ou conduit n'ait une couche de pas moins d'un demi pouce d'épaisseur de mortier dit blanc de bourre ou de ciment.

Sec. 27.—Lorsque des colonnes ou pilastres sont employés pour servir de supports au mur de façade d'un bâtiment quelconque, telles colonnes ou pilastres seront en fer, en pierre, ou autres matériaux incombustibles, de dimensions suffisantes pour supporter avec sûreté le poids de la superstructure.

Sec. 28.—Nonobstant tout ce qui est contenu ci-dessus, il est permis d'ériger des maisons d'habitation ou bâtiments en pans de bois, pourvu :—

1o. Que les dites maisons ou bâtiments n'excèdent pas deux étages de haut ;

2o. Que la charpente soit faite de madriers sains, de pas moins de trois pouces d'épaisseur et bien liés les uns aux autres ;

3o. Que les dits pans de bois aussitôt érigés soient revêtus extérieurement d'une chemise en briques de pas moins de quatre pouces d'épaisseur et posées sur un bon lit de mortier ;

4o. Que la maçonnerie en briques soit bien maintenue et fixée à la charpente au moyen de longs clous à chaque quatre assises de briques et repliés de pas moins de deux pouces et demi sur la brique et posés et fixés à une distance de huit pouces l'un de l'autre ;

5o. Que les dites maisons ou bâtiments soient construits sur une fondation solide en pierres.

Sec. 29.—Nulle cheminée ne sera construite d'une épaisseur moindre que huit pouces en briques posées à bain de mortier de chaux et soigneusement join-

toyées à la truelle à l'intérieur ; nul conduit de cheminée n'aura, dans aucun cas, moins de huit pouces par seize. avec une maçonnerie en briques de huit pouces tout autour du conduit de la fumée, et huit pouces de maçonnerie en briques entre chaque conduit de fumée là où il y en a plus d'un dans la même souche de cheminée ; les trous pour les tuyaux de poëles auront un cylindre en tôle ou autres matériaux à l'épreuve du feu encastrés dans la cheminé sur un lit de mortier, ainsi qu'un bouchon en fer blanc ou en tôle avec rebord d'au moins un pouce de large, en dehors du parement de briques.

Sec. 30.—Toutes cheminées seront assises sur une bonne et solide fondation de pierres et, excepté comme il est ci-après pourvu,s'élèveront de trois pieds au moins au-dessus du toit ; elles auront à leur base une ouverture suffisamment grande pour permettre de les ramoner au besoin avec facilité ; et la dite ouverture, si elle ne sert pas de foyer, sera munie d'une porte en fer avec son cadre ; le faîte des cheminées, s'il est de brique ou composé de plusieurs pierres, sera recouvert d'un chapeau en fer.

La section 31 est révoqué et remplacée par les sections suivantes du règlement No 130, passé le 13 février 1882.

Sec. 1.—Le propriétaire de toute maison ou bâtiment qui sera ci-après érigé dans la dite cité, dont la cheminée n'aura pas plus de douze pieds sur une distance horizontale de toute autre cheminée ayant une plus grande élévation, sera tenu, à ses propres frais, d'élever la hauteur de telle cheminée à être érigée comme susdit à six pieds au-dessus du sommet ou toiture de la dite maison ou bâtiment ayant telle cheminée plus

élevée, de façon à empêcher les accidents par le feu par l'échappement des étincelles de la dite cheminée moins élevée ; mais dans le cas où le dit bâtiment aurait été construit avant celui plus élevé, alors le propriétaire du bâtiment plus élevé, devra, à ses propres frais, et avec diligence, élever la dite cheminée du bâtiment le moins élevé à la hauteur de sa propre cheminée ; mais dans le cas où la cheminée la moins élevée ne serait pas assez solide pour supporter avec sûreté la pression de la nouvelle partie de cheminée requise, alors, dans ce cas, la cheminée la moins élevée sera entièrement démolie et reconstruite le long du pignon du [illegible]ment plus élevé.

Sec. 3. Toute cheminée (n'étant pas la cheminée d'une habitation privée) laissant échapper de la fumée en quantité telle qu'elle soit une nuisance, est et sera considérée être une nuisance et affectant la santé et la sûreté publique, et quiconque commet telle nuisance ou est cause ou permet qu'elle existe ou néglige ou refuse de la faire cesser ou disparaître, sera, pour chaque offense, passible de la pénalité pourvu dans la section 6 de ce règlement.

Sec. 4.—Toute cheminée érigée dans aucune manufacture ou atelier et qui sert ou servira à donner issue à la fumée d'une chaudière ou machine à vapeur, sera solidement et substantiellement construite de briques ou de pierres.

Sec. 5.—Des têtes de cheminées postiches seront cependant permises dans les églises, maison d'éducation, hôpitaux, hôtels et autres édifices publics, sujettes à l'approbation de l'Inspecteur des bâtiments et en conformité du plan ou modèle déposé et demeurant de record dans le bureau du dit inspecteur ; mais ces têtes de

cheminées postiches seront posées à douze pouces de distance de toute pièce ou ouvrage en bois quelconque à l'intérieur du toit et n'auront pas moins de trois pieds de hauteur au-dessus de la pointe ou sommet du dit toit : Pourvu qu'on ne fasse usage de telles têtes postiches que du 1er Novembre au 1er de Mai ; que nul autre tuyau qu'un tuyau de poële de sept pouces de diamètre ne soit employé pour conduire la fumée au moyen de telles têtes postiches,—que tel tuyau de poële soit placé de façon à ce qu'ils ne dépassent pas la dite tête postiche de plus d'un pouce ; et qu'à partir du 1er de Mai au 1er de Novembre, telles têtes postiches de cheminées ne serve à nul autre usage que comme ventilateurs ; Pourvu de plus qu'on ne se serve d'aucune telle tête de cheminée postiche avant d'avoir obtenu un certificat ou une licence du dit Inspecteur qui aura droit de demander et recevoir de la personne en faveur de laquelle le dit certificat ou la dite licence aura été accordée la somme de deux piastres dont il rendra compte au trésorier de la cité.

Sec. 32.—Il sera du devoir du propriétaire de toute maison ou bâtiment de tenir les cheminées de telle maison ou bâtiment en bon ordre et de les réparer chaque fois qu'il en recevra l'ordre du dit inspecteur.

Sec. 33.—Il sera établi d'affleurement avec le plancher de chaque étage et en face de chaque âtre, un foyer ou carrélage en dalles de pierre, d'ardoise ou de toute autre substance incombustible, d'au moins douze pouces plus long que la largeur de la dite ouverture et d'au moins dix-huit pouces dans le sens de sa largeur.

Sec. 34.—Le dit foyer au carrélage sur chaque plancher, excepté sur le plus bas, sera appuyé tout entier sur de la pierre ou des bandes de fer ou sur de la brique ;

mais sur le premier plancher, il pourra être posé sur le sol.

Sec. 35.—Le carrélage ou pierre de foyer de toute cheminée reposera tout entier sur de la brique, ou sur toute autre substance incombustible, et sera solide pour une épaisseur d'au moins sept pouces au-dessous de la surface supérieure du dit carrélage ou pierre de foyer.

Sec. 36.—Tout propriétaire d'une maison ou bâtiment est tenu d'établir une communication facile pour communiquer de l'intérieur jusqu'au toit, et en outre de garder et tenir constamment sur le toit des échelles suffisantes pour permettre d'arriver aisément et avec sûreté jusqu'au faîte des cheminées : et dans le cas où il n'y aurait pas d'ouverture ou fausse lucarne sur le toit, une échelle sera placée et maintenue debout de façon à permettre d'aller du sol jusqu'au toit ; toutes les échelles pour arriver aux cheminées seront bien et solidement assujetties aux moyen de crochets en fer et ne devront pas être à plus de six pouces du faîte des dites cheminées.

Sec. 37. — Le comble des bâtiments sera construit comme suit, savoir :

1. La surface plane, la gouttière et le comble de tout bâtiment et toute tourelle, belvédères, lucarne, lanterne, abat-jour ou autre construction faite sur la surface plane ou le comble du dit bâtiment, seront couverts extérieurement en ardoises, tuiles, métal ou autres matériaux incombustibles ou composition, excepté les portes, le chambranle des portes, les châssis et le chambranle des châssis des dites lucarnes, tourelles, lanternes abat-jour ou autres constructions :

2. Il est permis de faire usage de feutre, de goudron, ou autre composition pour la confection des toits, pour-

vu que tel feutre soit recouvert au moyen d'un ciment à couverture distillé ou quelqu'autre composition également incombustible, et bien recouvert de gravier ou autres matériaux non inflammables à la satisfaction du dit inspecteur ;

3. La surface plane de la toiture d'un magasin ou entrepôt ou autre bâtiment pour les fins du commerce ou d'une manufacture ne devra pas s'incliner à partir du mur de face ou mitoyen en montant à un angle plus grand que 47 degrés avec l'horizon ;

4. La toiture de tout bâtiment qui sera érigé sur ou à proximité immédiate de l'alignement de toute rue ou voie publique dans la dite cité, devra être faite ou construite de manière à empêcher la neige ou la glace qui pourrait s'y accumuler de tomber dans la dite rue ou voie publique ; pourvu cependant que les dispositions susdites ne soient pas interprêtées de manière à empêcher la construction de toits plats ou mansards.

Sec. 38.—Dans le cas où on placera un comble mansard sur un bâtiment quelconque, le dit comble sera construit, quant à sa surface extérieure, de matériaux à l'épreuve du feu ou non inflammables.

Sec. 39.—La toiture, la surface plane ou la gouttière de tout bâtiment, et tout balcon, véranda, devanture de boutique ou autre saillie doivent être arrangés et construits et bordés de gouttières ou dalles avec tuyaux de façon à empêcher l'eau de se déverser ou de se répandre sur aucune rue ou voie publique ; pourvu que les dites gouttières, dalles et tuyaux soient faits de matériaux incombustibles.

Sec. 40. Tout entablement, corniche, ornementation de châssis ou autre saillie ou décoration architecturale sera en briques, en tuiles, en pierres, en ardoises, en

métal ou en bois : pourvu que dans nul cas la dite saillie ou décoration ne se projette dans la dite rue de plus de dix-huit pouces au-delà du mur de face du bâtiment dont la dite saillie ou décoration fait partie.

Sec. 41.—Des remises n'excédant pas douze pieds de haut à leur point le plus élevé et des privés n'ayant pas plus de dix pieds carrés et dix pieds en hauteur, pourront être construits de bois : pourvu que la toiture des dites remises et privés soit couverte en métal ou autre substance incombustible, et pourvu de plus que le mot " remise " soit censé exprimer une construction avec toiture disposée en pente et avec l'un de ses côtés complètement et constamment ouvert.

Sec. 42.—Des galleries ou balcons en bois pourront être fixés aux pignons extérieurs ou aux murs de face sur la cour intérieure des maison d'habitation en pierres ou en briques pourvu que telles galeries ou balcons soient entièrement ouverts.

Sec. 43.—Il est permis d'ériger des piazzas ou balcons sur la façade des bâtiments situés sur la bordure d'une rue ou carré, pourvu ;

1. Que tels piazzas ou balcons soient entièrement construits en fer ;

2. Qu'ils ne soient pas en saillie de plus de trois pieds ; et

3. Qu'ils ne soient pas placés à une hauteur moindre de quinze pieds à partir du niveau du trottoir.

Sec. 44.—Nulle maison ou bâtiment en bois maintenant construit ne peut être agrandi ou exhaussé à moins que les matériaux dont on se servira pour le dit agrandissement ou exhaussement ne soient incombustibles, et à moins que le propriétaire de la dite maison ou bâtiment n'ait préalablement obtenu du dit inspecteur un

certificat à l'effet que le dit agrandissement ou exhaussement peut être fait avec sûreté : il est en outre défendu de transporter aucune maison ou bâtiment en bois d'un lot à un autre.

Sec. 45.—Dans tout changement qui sera fait dans les murs de face d'un bâtiment nécessitant la démolition de la partie inférieure du dit mur, il sera du devoir de l'entrepreneur de prendre des moyens efficaces pour bien supporter la superstructure de manière à la rendre parfaitement sûre contre tout accident : tout entrepreneur qui contreviendra aux dispositions de cette section ou qui refusera ou négligera de se conformer aux instructions que l'inspecteur pourrait lui donner concernant la solidité des supports dans tels cas, sera passible de la pénalité pourvue dans la section 103 de ce règlement.

Sec. 46.—Il est permis de faire usage de poteaux ou poutres de bois pour supporter permanemment aucune partie des murs intérieurs d'une maison ou bâtiment, pourvu que les dits poteaux ou poutres soient en frêne, chêne, orme ou épinette rouge, d'au moins douze pouces carrés.

Sec. 47.—Dans tout bâtiment où sera placé un tuyau de vidange, le dit tuyau sera en plomb ou en fer, bien ajusté et recordé de manière à éviter toute fuite par les joints. Le dit tuyau sera de plus relié par un autre tuyau qui se prolongera verticalement jusqu'à la couverture du dit bâtiment à travers laquelle il passera pour laisser échapper toutes les mauvaises exhalaisons au dehors.

Sec. 48.—Tout bâtiment en bois qui sera ci-après érigé contrairement aux dispositions précédentes, sera censé être une nuisance ; et sur information, il sera du

devoir de l'inspecteur ; après vingt-quatre heures d'avis au propriétaire ou à l'entrepreneur de tel bâtiment de faire cesser la dite nuisance et de râser le dit bâtiment jusqu'au niveau du sol. Les frais en seront recouvrés du propriétaire du bâtiment devant toute cour ayant juridiction dans la matière.

Sec. 49.—Toute maison d'habitation à pans de bois et laissée sans parement en briques, tel que pourvu dans la section 28 de ce règlement pour plus de six jours après qu'avis aura été donné par l'inspecteur, au propriétaire de la dite maison, de la recouvrir en briques, sera censée être une construction en bois et sujette aux dispositions de la section précédente.

Sec. 50.—Tous les édifices publics seront construits de façon à ce que les personnes qui s'y trouvent puissent en sortir sûrement et sans encombre en cas d'accident par le feu, et, dans tous les cas, les couloirs et les portes d'entrée des dits édifices publics seront de grandeur suffisante à la satisfaction de l'inspecteur, et faites et fixées de manière à s'ouvrir extérieurement.

Sec. 51.—Tous les échafauds construits pour l'érection ou la réparation d'aucun bâtiment seront bien et sûrement supportés et appuyés, et d'une force et largeur suffisantes. Ils seront de plus solidement assujettis de façon à garantir les ouvriers qui y travaillent, ainsi que les passants, contre toute chûte des dits échafauds ou des matériaux qui y sont employés ou déposés ; tout échafaud qui sera construit autrement sera censé être une nuisance ; et toute personne qui construira ou emploiera ou fera construire ou employer aucun échafaud contraire aux présentes dispositions encourra la pénalité pourvue dans la section 103 de ce Règlement.

Sec. 52.—Les portes de tous vestibules, portiques

ou autres entrées en bordures d'aucune rue ou voie publique (celles des édifices publics exceptées) devront s'ouvrir intérieurement et non en dehors de manière à faire saillie sur la dite rue ou voie publique.

Sec. 53.—Tous bâtiments munis de trappes, d'ouvertures pour machines élévatoires, de caves ou autres ouvertures établissant une communication entre deux étages (excepté les abat-jour ou ouvertures bien appuyées) auront des portes solides pour couvrir toutes telles trappes, machines élévatoires, ouvertures de caves ou autres ouvertures ; et les dites portes resteront fermées tout le temps qu'on ne se servira pas des dites ouvertures.

Sec. 54.—Nul ne placera ou fixera sur aucun magasin ou autre bâtiment aucune enseigne à une hauteur moindre de dix pieds du niveau du trottoir ou de façon à faire saillie sur la rue pour une distance de plus de six pouces à partir du mur de face du dit magasin ou bâtiment.

Sec. 55.—Nul ne placera ou fixera sur le mur de face d'un magasin ou autre bâtiment aucune toile d'auvent de manière à causer de l'embarras aux passants ou d'aucune autre façon que celle indiquée par le dit inspecteur ; pourvu que dans nul cas, telles toiles d'auvent n'aient pas moins de huit pieds de haut dans la partie la moins élevée à partir du niveau du trottoir.

Sec. 56.—Toutes les fois que l'inspecteur, dans aucune inspection qu'il fera des lieux, découvrira qu'aucune construction (dans ce terme est compris tout bâtiment mur, cheminée ou autre construction et toute chose y attenant ou faisant saillie sur tout bâtiment, mur ou autre construction) est de nature à offrir quelque danger, l'inspecteur la fera étançonner ou autrement ren-

forcer et y fera placer une clôture de manière à protéger les passants contre tout danger ; et il donnera avis par écrit au propriétaire de la dite construction le requérant d'abattre, démolir, renforcer ou réparer la dite construction suivant qu'il en sera requis.

Sec. 57.—Si le dit propriétaire refuse de se conformer, avec toute la promptitude que requiert la nature du cas, aux exigences du dit avis, l'inspecteur pourra lui ordonner d'abattre, démolir, réparer ou autrement renforcer, à la satisfaction du dit inspecteur, toute telle construction ou partie d'icelle qui paraîtra au dit inspecteur être dans un état dangereux, et ce sous un délai qui sera fixé par le dit inspecteur ; et dans le cas où la dite construction ne serait pas démolie, réparée ou autrement renforcée dans le temps ainsi prescrit, le dit inspecteur pourra, avec toute la diligence convenable, faire démolir, réparer ou autrement renforcer, en la manière qui sera jugée utile, toute telle construction ou telle partie d'icelle qui est dans un état dangereux ; et tous les frais qu'encourra le dit inspecteur pour ce faire seront recouvrés par lui du propriétaire de telle construction devant toute cour ayant juridiction dans la matière.

Sec. 58.—Dans le cas où le propriétaire ne peut être trouvé, ou qu'il est sans agent ou représentant dans la dite cité, le dit inspecteur pourra requérir le dit propriétaire de remédier aux dits défauts par un avis par écrit ou imprimé qui sera affiché sur la façade de la dite construction, et aussi dans un endroit apparent à la porte de l'Hôtel-de-Ville, spécifiant les causes des défauts et donnant un délai suffisant suivant les circonstances pour remédier aux dits défauts, il sera du devoir du dit inspecteur de mettre en force les exigences du

dit avis en réparant ou démolissant et en faisant disparaître la dite cause de danger aux frais du dit propriétaire ; et tels frais seront recouvrés avec dépens devant toute cour ayant juridiction dans la matière.

Sec. 59.—Si dans l'érection d'un bâtiment quelconque, ou si dans quelques réparations à faire dans ou sur aucun bâtiment, il est fait quelque chose contrairement aux dispositions de ce règlement, ou si quelque chose requise par ce règlement a été omise, dans chacun de ces cas, l'inspecteur donnera à l'entrepreneur engagé à l'érection du dit bâtiment ou à faire tels travaux, avis par écrit le sommant dans les quarante huit heures de la date du dit avis, de remédier aux choses ainsi faites contrairement aux dispositions de ce règlement ou de suppléer à toute omission qui aurait pu être faite de quelque chose requise par ce règlement.

Sec. 60.—Dans le cas où l'entrepreneur, qui aura reçu un avis comme susdit, fait défaut de se conformer aux exigences du dit avis dans le délai y spécifié, il encourra la pénalité pourvue dans la section 103 de ce règlement.

Sec, 61.—Dans tous les autres cas non encore spécifiés dans les présentes où le dit inspecteur découvrira quelque défectuosité, vice de construction ou imperfection d'où il est possible qu'un bâtiment ou aucune partie d'icelui pourrait être une cause de danger pour la sûreté publique, soit par le feu ou autrement, il devra donner immédiatement avis au propriétaire du dit bâtiment de réparer ou faire disparaître telle défectuosité ou imperfection dans un délai raisonnable qui sera spécifié dans le dit avis ; et dans le cas où le dit propriétaire ne se conformerait pas au dit avis, il sera passible de la pénalité pourvue dans la section 103 de ce règlement.

Sec. 103.—Quiconque violera ou contreviendra à au-

cune des dispositions de ce règlement, pour lesquelles il n'est pas déjà imposé de pénalité, ou désobéira aux ordres du dit inspecteur, ou refusera ou négligera de se conformer à tels ordres, ou s'y opposera ou y mettra obstacle en aucune façon, ou empêchera le dit inspecteur d'entrer dans aucune maison on sur aucune propriété, ou l'assaillira dans l'exécution des pouvoirs et fonctions qui lui sont imposés dans et par le présent règlement, sera passible pour chaque offense d'une amende, et à défaut de paiement immédiat de la dite amende et des frais, d'un emprisonnement, le montant de la dite amende et le terme du dit emprisonnement à être fixés par la Cour du Recorder à sa discrétion ; et quiconque violera le dit règlement sera passible de la pénalité portée en cette section pour tout et chaque jour que continuera telle violation ou contravention, laquelle sera considérée comme offense distincte et séparée pour tout et chaque jour comme susdit ; pourvu que la dite amende n'excède pas quarante piastres et que l'emprisonnement ne soit pas pour une période de plus de deux mois de calendrier pour toute et chaque offense comme susdit ; le dit emprisonnement cependant devant cesser en aucun temps avant l'expiration du terme fixé par la dite Cour du Recorder, sur paiement de la dite amende avec les frais.

TABLE ALPHABÉTIQUE.

A

Acceptation PAGES

Définition de l' 41, 67

Différents modes d' 69

Effet de l' 67

Par l'architecte convenu 74

Par l'entrepreneur principal, des travaux d'un sous-entrepreneur. 70

Partielle 69

Accession

Edifice est l'accessoire du sol 17, 36

A-comptes

Ne font pas présumer l'acception 70

Action

de l'architecte 170

de l'entrepreneur 170

de l'ouvrier 120

du maître 135, 137

du sous-entrepreneur 171

Action en Responsabilité

Dure 10 ans 135, 137

Point de départ de la prescription de cette action 140

Appendice 173

Architecte

Définition de l' 1

Est locateur d'ouvrage 2

N'est pas commerçant 5

Mineur 6

Construisant sur son terrain 44

Ses obligations en dressant un plan et la responsabilité qui en résulte 48

Dirigeant les travaux 49

PAGES

Vérifiant les travaux 133
Responsable pendant dix ans des vices du plan 116
du sol 121
de la matière 123
de construction 124
Responsable solidairement 130
N'est pas responsable s'il a procuré son travail gratuitement.... 115
Privilège de l' 151
Action de l' 170
Honoraires de l' 83

Augmentation
Voyez, Changement.

B

Batiment
Voyez, Edifice.

Bois
Voyez, Matériaux.

Briques
Voyez, Matériaux.

C

Cabinets d'aisance 62

Canal
Est un gros ouvrage 109

Capacité légale
de l'architecte ..... } 4
de l'entrepreneur ..... }

Cas fortuit
Maître en est responsable 83

Changement au plan 84
Quand prix en est dû 86
Nécessaire 89

Chaperon
Détruit présomption de mitoyenneté 56

Charpentier
Privilège du 154

Cheminées
Droit d'adosser les 56, 62

Clôture
Voyez, Mur de clôture.

Combles
Voyez, Toit.

PAGES

Commerçant
Architectes ne sont pas 5
Entrepreneurs sont 7
Constructeurs
Privilèges des 153
Constructions
Appartiennent au propriétaire du sol 37
Vices de 124
Contracteur
Signifie entrepreneur 7
Contre-murs 62
Couvertures
Leur retablissement en entier est une grosse réparation 109

D

Décorations
A une maison 44
Devis
Définition 11, 47
Disposition
Vices de 127
Distance
Entre certaines constructions 62
Distribution
Vices de 127
Dommages
Causés aux voisins 141
Causés aux passants 142

E

Eaux
Voyez, Egouts.
Edifice
Définition 108
Egouts
des toits 64
Enregistrement
des procès-verbaux d'experts 161, 165
Entrepreneur
Définition 2
Est commerçant 7
Est locateur d'ouvrage 2
Mineur 7
Femme 7

PAGES

Pas propriétaire de l'ouvrage qu'il élève, quand même il fournit les matériaux 37
Doit bien exécuter l'ouvrage 45, 50
Bâtissant sur son terrain 44
Fournissant les matériaux 15
Doit posséder certaines connaissances légales 52
Garant de ses travaux 111
Garant des vices du sol 121
" " " de la matière 123
" " " de construction 124
Construisant gratis 115
Responsable solidairement 130
Privilège de l' 153
Action de l' 170

Exhaussement
Notification préalable 59

Expert
Nomination pour constater état des lieux 159
pour les estimer 163

Expertise
Nécessaire lorsque les parties ne s'entendent pas 73

F

Faillite
Effet de la, de l'entrepreneur ..... } 40
" " du maître ..... }

Faute
Ne se présume pas 143
Divers systèmes 144

Femmes-mariées
Voyez, Incapables ..... 4.

Fenêtres
Voyez, Vues.

Forfait
Définition 13

Fosses d'aisance 62

Fournisseurs de matériaux
Ont droit à un Privilège 156

Fraude 141

G

Garantie décennale
En faveur de quels ouvrages 108

PAGES

Pour ouvrages immobiliers 13, 106
Non pour les ouvrages mobiliers 14
Quelle personnes doivent la 111
Voyez, Vices.

Gelée
Garantie est due des effets de la 129

Gros ouvrages
Définition 108

Héberge
Présomption de mitoyenneté 55

Honoraires
de l'architecte 81

Hygiène
Inobservance des lois d' 128

I

Immeuble
Voyez, Ouvrages.

Incapables
Femmes mariées ..... } 4
Interdits ..... }
Mineurs ..... }

Ingénieurs-civils
Responsable de leurs ouvrages 115
Privilège des 153

Interdit
Voyez, Incapables.

Intérêt
public et privé 106

L

Livraison
Retard dans la 76

Locataire d'ouvrage
Définition 2

Locateur d'ouvrage
Définition 2
Ingénieur civil est 115

Louage d'ouvrage
Définition 2
Règles générales 4
Eléments constitutifs 8

PAGES

Faut un prix 9
Règles spéciales 10
Mécanique 10
Ordonné 10
Résolution du 10

Lois du voisinage 92
Responsabilité résultant de l'inobservance des 128

Lois sur la voirie
Responsabilité résultant de l'inobservance des 128

M

Maçons
Privilège des 154

Maître
Acquiert propriété des constructions par accession 37
Obligations du 81
Voyez, Propriétaire.

Mandat
Si l'architecte et l'entrepreneur prêtent leurs services gratuitement 115

Marchés et devis 11

Matériaux
Non encore employés 42
Provenant d'une démolition 43
Vices des 30, 123
Fournisseur de 156

Mineurs
Voyez, Incapables .....

Mitoyenneté
Quand elle se présume 56
Comment elle s'acquiert 57

Mur de clôture
Chaque voisin peut forcer l'autre à y contribuer 61

Mur de terrasse
Est un gros ouvrage 109

O

Ouvrages
Mobiliers 15
Immobiliers 17

Ouvriers
Distinction entre entrepreneur et 11, 28

PAGES

N'ont pas de privilège 155
Action des 170

P

Passants
Voyez, Dommages .....

Pavage d'une route
Est un gros ouvrage 110

Payement
Effet du 71
Quand il est dû 68, 82
Intérêts 68
Est dû même si l'ouvrage périt 83

Plan
Définition 47
Vices du 48, 116

Plus-value
Privilège pour la 166

Police
Règlements de 65, 173

Pont
Est un gros ouvrage 109

Possession
Bref de, contre l'entrepreneur qui refuse de livrer l'ouvrage 169

Prescription de l'action
du maître 140
de l'architecte 170
de l'entrepreneur 170
de l'ouvrier 170
du sous-entrepreneur 171

Présomption de faute
N'existe pas contre l'architecte et l'entrepreneur 143

Prêteurs de deniers
Ont droit au privilège 156

Preuve testimoniale
Admise pour prouver le marché 8

Privilège
Constructeur n'ont qu'un 74
Sur la plus-value 165
Quelle personne y ont droit 151
Formalités pour l'acquérir 158

PAGES

Etendue du 165
Indivisible 168
Prix
Essentiel pour constituer louage d'ouvrage 9
Des augmentations au plan 86
Procès-verbal
De l'état des lieux 160
D'estimation 164
Propriétaire
Est locataire d'ouvrage 3
Obligations du 81
Du sol l'est du dessus 36
Propriété
Des ouvrages mobiliers avant la réception 32, 34
Des ouvrages immobiliers avant la réception 36
Des matériaux provenant d'une démolition 43
Puits
Est un gros ouvrage 109

R

Réception
Effet de la 32, 106
Voyez, Acceptation .....
Règlement de police
De Montréal 173
Réparations
Obligation de faire 75
Résolution du louage d'ouvrage
Du consentement des parties 92
Facultatif au maître 93
Par le décès du locateur 100
Par le décès du maître 102
Par l'acte du locateur 95
Par l'effet de la confusion 99
" " d'un jugement 99
" " cas fortuit 104
Responsabilité
De l'architecte dressant le plan 48
Dure dix ans 106
Solidaire 130
De l'architecte dirigeant l'ouvrage 132
De l'architecte vérifiant un ouvrage 133

PAGES

De l'entrepreneur 134
N'est pas due si maître connaît très bien l'art de construire 142

Retard
Dans la livraison d'un ouvrage 76

Retention
Constructeurs n'ont pas droit de 74, 169

Risques
Distinction entre les meubles et immeubles 29
Avant réception 20, 36
Des matériaux non encore employés 42
Droit Romain 23
Ancien droit 25
Sous notre code 28

S

Série de prix
Définition 13

Serrurerie d'une maison entière
Est un gros ouvrage 110

Servitudes
Naturelles 52
Légales 55
Spéciales 65
de vues 63

Sol
Vices du 121

Solidarité 139

Sous-entrepreneurs
Qui doit accepter leurs ouvrages 70
N'ont pas de privilège 153
Ne doivent pas de garantie 113
Action des 171

Soumissions de marchés 84

T

Toits
Comment ils doivent être construits 64

Travail
Ordonné 10
Mécanique 10

V

Vente
Si entrepreneur fournit les matériaux d'un ouvrage mobilier 15

Vices PAGES

Différentes espèces 63
Du plan 116
Du sol 121
De la matière 123
De construction 124
Relatifs 119, 129
Absolus 119

Voirie

Voyez, Lois sur la .....

Voisin

Responsabilité envers le 134, 141

Voisinage

Voyez, Servitudes.

PAGES

..... 63
..... 146
..... 121
..... 123
..... 124
... 119, 129
..... 119

.....

... 134, 141